U I F

UNIMEX GROUP

# OPRAVNÁ INFORMACE K VÝROČNÍ ZPRÁVĚ
# UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. za rok 2017

Společnost UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s., se sídlem Václavské nám. 815/53, Praha 1, IČO: 28375025, zaps. v OR MS v Praze pod sp. zn. B 14196 *(dále jen **„Fond“**)* doplňuje na základě výzvy České národní banky *(dále jen **„ČNB“**)* jako orgánu dohledu dle zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu svou Výroční zprávu za rok 2017.

ČNB přípisem ze dne 1. 10. 2018 upozornila Fond na skutečnost, že Výroční zpráva za rok 2017 zaslaná ČNB dne 27. dubna 2018 *(dále jen „**Výroční zpráva**“)* obsahuje nedostatky, spočívající v tom, že

- ve Výroční zpravě chybí informace o počtu akcií v držení osob s řídící pravomocí emitenta dle § 118 odst. 4 písm. g) zák. č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu;

- ve Výroční zpravě chybí číselné údaje a informace o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření emitenta v rozsahu číselných údajů a informací uváděných v prospektu dle ust. § 118 odst. 4 písm. a) zák. č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu.

Fond posoudil významy vytýkaných nedostatků a s ohledem na skutečnost, že veškeré ve Výroční zprávě neuvedené informace jsou investorům známy z jiných zveřejněných dokumentů rozhodl, že chybějící údaje doplní postupem dle ust. § 17 odst. 3 zák. č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu ve spojení s ust. § 20 odst. 5 vyhlášky č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, formou této OPRAVNÉ INFORMACE tak, aby investorům byly poskytnuty dostatečné a srozumitelné informace pro jejich rozhodování v předepsaném rozsahu.

**S obsahem této OPRAVNÉ INFORMACE byla seznámena auditorská společnost EURO-Trend Audit, a.s., IČO: 25733834, oprávnění KAČR č. 317, která ústně sdělila, že tyto dodatečné informace nepovažuje za na tolik významné obsahové skutečnosti, aby bylo nutné měnit Výroční zprávu za rok 2017 nebo aby bylo nutné vydávat nový výrok auditora ke skutečnostem uvedeným v tomto doplnění.**

V Praze dne 24.10.2018

Ing. Petr Pavlát
člen představenstva

## OBSAH


ČÍSELNÉ ÚDAJE A INFORMACE O POČTU AKCIÍ VE VLASTNICTVÍ OSOB S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ 4

INVESTIČNÍ CÍL A POLITIKA 4

- POPIS INVESTIČNÍHO CÍLE A POLITIKY, KTERÝMI SE FOND ŘÍDÍ PŘI INVESTOVÁNÍ 4
- LIMITY PŮJČEK NEBO ZADLUŽENÍ FONDU 5
- REGULAČNÍ POSTAVENÍ FONDU A NÁZEV REGULAČNÍHO ORGÁNU V ZEMI SÍDLA 6
- PROFIL TYPICKÉHO INVESTORA, JEMUŽ JE FOND URČEN 6

INVESTIČNÍ OMEZENÍ 6

POSKYTOVATELÉ SLUŽEB PRO FOND 7

INVESTIČNÍ MANAŽER/PORADCI 8

ÚSCHOVA 9

KŘÍŽOVÁ ODPOVĚDNOST 9

OCENĚNÍ 9

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

Z celkového počtu 5 610 kusů emitovaných akcií Fondu vlastní k 31.12.2017:

| | |
|---|---|
| Členové statutárního orgánu: | 4 410 kusů akcií |
| Členové dozorčí rady: | 0 kusů akcií |
| Ostatní osoby s řídící pravomocí: | 0 kusů akcií |

# 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 věcí s nemovitostí související.

   Fond může investovat mimo jiné do výstavby 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.

   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.

   O zřízení zástavního práva, služebnosti či předkupního práva k nemovitostem v majetku Fondu nebo nabytí nemovitosti zatížené zástavním právem nebo služebností rozhoduje Fond shodně jako o změně statutu a eventuálně po předchozím schválení depozitářem.

2) Účasti na společnostech, které vlastní nemovitosti (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, 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, zatímní 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) rozděluje 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;

g) 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, a to v případě, že získá event. souhlas depozitáře Fondu.

Statut Fondu nedovoluje vznik rozporu mezi cíli a investičními politikami Fondu. Smlouva s depozitářem je koncipována tak, že depozitář provádí kontroly ex-ante a činnost vedoucí k takovému rozporu byl neschválil.

V odůvodněných případech 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 minimálně ve dvou provedeních adresovaných Fondu a Depozitáři Fondu nebo musí být schválen všemi akcionáři na valné hromadě.
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 60 měsíců. To neplatí pro uzavření smluv o přijetí nebo poskytnutí úvěru nebo zápůjčky mezi Fondem a 100% dceřinými společnostmi. Mezi Fondem a 100% dceřinými společnostmi mohou být uzavírány smlouvy o přijetí nebo poskytnutí úvěru nebo zápůjčky se splatností nejdéle 120 měsíců nebo u uzavřených stávajících smluv může být splatnost prodloužena nejdéle o dalších 60 měsíců.

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

V případě, že nabytí či výstavba nemovitostí pořizovaných do majetku Fondu je financována Fondem s využitím úvěru či zápůjčky, může Fond nakládat s peněžními prostředky získanými z úvěru či zápůjčky pouze s předchozím souhlasem Depozitáře. Za účelem získání předchozího souhlasu Depozitáře je Fond povinen zajistit předložení veškerých informací a dokumentů, zejm. těch týkajících se splnění účelovosti čerpání peněžních prostředků získaných z úvěru či zápůjčky Depozitáři, jakož i zajistit Depozitáři přehled o pohybech těchto peněžních prostředků.

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 vlastní ze 100% Fond.

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

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

- dluhové cenné papíry,
- tuzemské akcie, zatímní listy a poukázky na akcie,
- 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.

### 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 udělil a 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.

### 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.

## INVESTIČNÍ OMEZENÍ

Majetkem Fondu pro účely výpočtu investičních limitů se rozumí fondový kapitál Fondu, tj. hodnota majetku Fondu snížená o hodnotu dluhů, oprávky a opravné položky).

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 obchodního 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 mil. CZK je 5 %, přesahuje-li hodnota majetku Fondu 100 mil. CZK činí minimální podíl likvidního majetku 1 %. Likvidní část majetku Fondu představují krátkodobé investice, zejména:

- vklady, se kterými je možno volně nakládat nebo termínované vklady 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),
- cenné papíry vydané standardními fondy nebo otevřenými speciálními fondy fondů,
- státní pokladniční poukázky a obdobné zahraniční cenné papíry,
- dluhopisy a obdobné zahraniční cenné papíry, které:
  - byly přijaty k obchodování nebo se s nimi obchoduje na regulovaném trhu,
  - jsou obchodovány na regulovaném trhu v jiném členském státě Evropské unie,
- poukázky České národní banky a obdobné zahraniční cenné papíry.

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, nepeněžité 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. Stejně tak není více než 20 % hrubých aktiv Fondu vystaveno riziku bonity nebo platební neschopnosti kterékoli protistrany a proto není poskytnuto zajištění pro krytí části rizik nad 20 % hrubých aktiv Fondu.

Fond investuje převážně do nemovitostí. K 31.12.2017 činily investice do nemovitostí 86,17 % portfolia Fondu. Veškeré nemovitosti byly umístěny na území ČR. Nemovitostní portfolio bylo oceněno k 31.12.2017 na částku 3 517 782 tis. Kč a náklady na jeho držbu činily za období 1-12/2017 částku 20 037 tis. Kč.

Prováděním oceňování je na základě smlouvy o výkonu činnosti pověřena společnost Euro-Trend s.r.o., se sídlem Praha 1 - Nové Město, Senovážné náměstí 978/23, PSČ 11000, IČO: 61500542, zaps. v OR MS v Praze pod sp.zn. C 30676. Společnost Euro-Trend s.r.o. je společností založenou dle českého práva a zapsanou do obchodního rejstříku dne 12. 8. 1994. Společnost Euro-Trend 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“) 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, zejména NOZ a ZOK.

Více informací o nemovitostním portfoliu je uvedeno ve výroční zprávě v části Informace o hospodářských výsledcích, finanční situaci a podnikatelské činnosti skupiny za rok 2017 (str. 27 – 36) a části Individuální účetní závěrka za rok 2017 (str. 83 -126).

Veškeré transakce z majetku Fondu nad 10.000.000 Kč musí být předem schváleny představenstvem Fondu, a to v souladu s pravidly pro jednání představenstva Fondu určenými stanovami.

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, v daném období 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 společnost 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 2017 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 200.000 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 činí 3.000 Kč bez DPH měsíčně a za zajištění služeb ICT 92.900 Kč bez DPH ročně.

Oceňování majetku a závazků pro Fond vykonává společnost Euro-Trend, s.r.o. Odměna společnosti Euro-Trend, s.r.o., za uvedenou činnost činí 1.700 Kč bez DPH za každou hodinu výkonu činnosti. Za rok 2017 činila odměna za oceňování majetku a závazků Fondu celkem 245.000 Kč bez DPH.

Údržbu nemovitého majetku Fondu vykonává společnost UNIMEX GROUP, a.s. Výše odměny je závislá na počtu svěřených nemovitostí, v období od 1.1.2017 do 31.7.2017 byla stanovena odměna na 145.000 Kč bez DPH měsíčně, od 1.8.2017 pak 160.000 Kč bez DPH měsíčně.

Celková odměna výše uvedeným poskytovatelům služeb činila v roce 2017 částku 2.388.900 Kč bez DPH.

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 České národní banky a podléhá jejímu dohledu.

ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost *(dále jen **„ČSOB AM“**)*, byla založena dne 31. 12. 1995. Její základní kapitál činí 499 mil. Kč. Československá obchodní banka, a.s., byla k 31. 12. 2016 vlastníkem 40,08 % akcií společnosti. 59,92 % podíl na základním kapitálu vlastnila KBC Participations Renta C, SA *(dále jen „KBC Renta C“).* Jediným akcionářem KBC Renta C je společnost KBC Asset Management NV, se sídlem Havenlaan 2, B – 1080 Brusel, Belgické království. Jediným akcionářem ČSOB je společnost KBC Bank NV, se sídlem Havenlaan 2, B – 1080 Brusel, Belgické království. KBC Asset Management NV je dále vlastněna společností KBC Bank NV a společností KBC Group 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 (právnická osoba). Společnost je součástí konsolidačního celku KBC Group NV.

Dle posledních zveřejněných dokumentů, tedy k 31. 12. 2016 (ke dni vypracování Výroční zprávy nebyla aktuálnější data zveřejněna) činí objem investiční společností obhospodařovaného majetku v domácích fondech vzrostl o 3,9 mld. Kč v porovnání s koncem roku 2015 a dosáhl tak objemu 18,3 mld. Kč. Objem majetku v zahraničních fondech distribuovaných společností na území ČR poklesl ve srovnání s rokem 2015 o 2,3 % na úroveň 85,3 mld. Kč. U skupinových klientů došlo k nárůstu majetku o 5,6 % a celková aktiva skupinových klientů tak dosáhla 93,1 mld. Kč. V roce 2016 ČSOB AM připravila více než 30 fondů, z nichž se více než dvě třetiny řadí mezi strukturované. Pro klienty ČSOB Premium nabídku rozšířila mj. o novou prémiovou řadu profilových fondů. Společnost v roce 2016 dosáhla čistého zisku podle Českých účetních standardů ve výši 90,9 mil. Kč. Hodnota vlastního kapitálu společnosti

k 31. 12. 2016 činila 1 129,1 mil. Kč.

Společnost se řídí českým právem, zejména NOZ, ZOK, ZISIF a prováděcími vyhláškami k ZISIF.

## 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 2017 se jednalo o úschovu listinných cenných papírů dceřiných společností UNISTAV International, a.s., IČO: 28262522 a UG-D, a.s., IČO:27181227.

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.

## 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.

Aktuální hodnota čistého obchodního jmění (NAV) Fondu je stanovována pro příslušné období jedenkrát ročně, vždy zpětně k 31.12.

Čistým obchodním jměním se rozumí hodnota veškerých aktiv Fondu snížená o dluhy a rezervy. Dluhy jsou dlouhodobé a krátkodové závazky včetně časového rozlišení.

Fond hodnotu čistého obchodního jmění na akcii zasílá písemně investorům. Informace o čistém obchodní 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 majektu bez zbytečného odkladu.

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

U I F

UNIMEX GROUP

# VÝROČNÍ ZPRÁVA
# UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.
# za rok 2017

OBSAH


HLAVNÍ ÚDAJE 3

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2017 5

SPRÁVA SPOLEČNOSTI 8

- AKCIE, AKCIONÁŘI A DIVIDENDOVÁ POLITIKA 8
- ORGÁNY SPOLEČNOSTI, VÝBOR PRO AUDIT, OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ 10
- POŽITKY ČLENŮ PŘEDSTAVENSTVA, DOZORČÍ RADY A VEDENÍ SPOLEČNOSTI 20
- DALŠÍ INFORMACE PODLE § 118 ODST. 4 PÍSM. B) A J) A ODST. 5 PÍSM. F), I), J), K) ZÁKONA O PODNIKÁNÍ NA KAPITÁLOVÉM TRHU 21
- PROHLÁŠENÍ VEDENÍ 23
- ZPRÁVA DOZORČÍ RADY 24

ZAČLENĚNÍ SPOLEČNOSTI V RÁMCI PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ (KONCERNU) 25

ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SPOLEČNOSTI K 31. 12. 2017 26

INFORMACE O ČISTÉM OBCHODNÍM JMĚNÍ SPOLEČNOSTI (NAV) 27

INFORMACE O HOSPODÁŘSKÝCH VÝSLEDCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SKUPINY ZA ROK 2017 27

- VÝVOJ VÝNOSŮ, NÁKLADŮ A ZISKU 27
- STRUKTURA AKTIV A PASIV 28
- PLATEBNÍ SCHOPNOST 37
- PŘEDPOKLÁDANÁ VÝŠE INVESTIC V NÁSLEDUJÍCÍM ROCE 37
- RIZIKA A NEJISTOTY, KTERÉ OVLIVNILY ČI BY MOHLY OVLIVNIT FINANČNÍ SITUACI 38

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK 2017 40

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE A VÝROČNÍ ZPRÁVĚ 76

INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK 2017 83

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA K INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE 116

INFORMACE O ODMĚNÁCH AUDITORŮM 122

ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI OVLÁDAJÍCÍ A OVLÁDANOU OSOBOU A O VZTAZÍCH MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OSTATNÍMI OSOBAMI OVLÁDANÝMI STEJNOU OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU ZA ROK 2017 123

# HLAVNÍ ÚDAJE

## ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

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

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

## ÚDAJE O DEPOZITÁŘI

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

## STATUT

Statut Fondu je zveřejněn na jeho webových stránkách. V průběhu roku 2017 došlo k jeho následujícím úpravám:

- změna pověřené osoby vykonávající pro Společnost činnost vnitřního auditora,
- zrušení rizika střetu zájmů u osob provádějících audit a oceňování nemovitostí v portfoliu Fondu, neboť toto riziko odpadlo,
- aktualizace ukazatele celkové nákladovosti fondu (TER) za předchozí účetní období a odhadu nákladů pro rok 2017,
- úprava rizika koncentrace na základě doporučení vnitřního auditora,
- formální úpravy na základě novely zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
- úprava výše odměny u osoby pověřené údržbou nemovitého majetku Společnosti.

## DALŠÍ INFORMACE

Společnost nemá žádnou organizační složku v zahraničí. Společnost je součástí koncernu UNIMEX GROUP a. s. Společnost je jediným akcionářem společností UG-D, a.s. a UNISTAV International, a.s. Společnost se svými dvěmi dceřinými společnostmi tvoří skupinu UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a. s. (dále jen „Skupina“).

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

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.

V roce 2017 nedošlo k žádným důležitým či podstatným událostem ve vývoji podnikání Společnosti. Hlavními výnosy Společnosti jsou i nadále výnosy z pronájmu vlastněných nemovitostí.

## PRÁVNÍ PŘEDPISY

Právní předpisy, kterými se zejména řídí činnost Společnosti:

Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (ZISIF) a prováděcí předpisy k němu, zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších předpisů (ZOK), zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, platné daňové zákony, zákon č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU o správcích alternativních investičních fondů a o změně směrnic 2003/41/ES a 2009/65/ES a nařízení (ES) č. 1060/2009 a (EU) č. 1095/2010 a Nařízení komise v přenesené působnosti (EU) č. 231/2013 Sb., kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled.

# ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2017

Vážené dámy, vážení pánové, vážení akcionáři,

představenstvo společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. Vám předkládá zprávu představenstva za rok 2017.

Představenstvo úvodem konstatuje, že cíle stanovené pro r. 2017 se ve většině parametrů podařilo splnit.

V první polovině roku se podařilo dokončit jednání o koupi nemovitostí v Chomutově a Fond tak získal, kromě jiného, do vlastnictví novou strategicky významnou prodejnu typu DIY, nacházející se v hojně navštěvovaném nákupním areálu společnosti Globus ČR, k.s. Objekt byl okamžitě pronajat společnosti UNI HOBBY, a.s., a to na dobu deseti let.

K zásadnímu posunu došlo i u projektu DIY Svitavy, kde byly dokončeny projekční práce pro územní řízení, na jejichž základě bylo následně vydáno v posledním čtvrtletí roku územní rozhodnutí. Po získání územního rozhodnutí byla uzavřena kupní smlouva na všechny dotčené pozemky, které jsou pro realizaci stavby DIY nezbytné. Aktivně jsou připravovány podklady nezbytné pro vydání stavebního povolení.

Pro nákupní centrum Jihlava byl zajištěn další nájemce a v současné době je již nákupní centrum plně pronajato.

V projektu Praha „**Rodinné bydlení Jahodnice“** pokračovaly ve spolupráci se společnostmi RD Rýmařov s.r.o. a EURO DEVELOPMENT, a. s. prodeje pozemků určených k výstavbě rodinných domů. V letošním roce se jich prodalo 23. Z celkového počtu 151 pozemků je jich prodáno celkem 44.
Ani přes značné úsilí se pro tento projekt nepodařilo zajistit investora pro výstavbu bytových domů. Představenstvo, proto po zvážení všech skutečností, rozhodlo o tom, že bytové domy postupně vybuduje přímo Fond. V červenci 2017 byla zahájena výstavba prvního bytového domu B1, který má celkem 29 bytových jednotek, 35 parkovacích míst a 12 komerčních prostor. Prodej byl zahájen v listopadu a do konce roku byly uzavřeny smlouvy o budoucích kupních smlouvách na 2 bytové jednotky, 3 parkovací stání, 4 sklepy a 3 komerční prostory.

Rovněž cíl stanovený pro prodej či pronájmy bytových jednotek v lokalitě **Kroměříž**, které vlastní dceřiná společnost **UG-D, a.s**., se dařilo v průběhu roku 2017 plnit, prodáno bylo dalších pět bytových jednotek a před koncem sledovaného období probíhala intenzivní jednání s dalšími zájemci, u nichž se předpokládá uzavření kupních smluv během prvního pololetí r. 2018. Společnost vlastní 50 bytových jednotek, z nichž je 42 pronajato, a 2 garáže.

U cílů, které se nepodařilo splnit, představenstvo konstatuje, že jde o cíle plně závislé na externích vlivech, zejména na rozhodnutích místních orgánů. Problémy tak přetrvávají, jak u projektu Brno Chrlice, tak u projektu Hradec Králové Plačice.

Projekt **Brno Chrlice** předpokládá výstavbu 681 bytových jednotek rozložených do několika etap. Aktuálně probíhá řízení o změně územního rozhodnutí (z důvodu změny odtokových poměrů z území), které je problematické zejména kvůli zápornému stanovisku městské části Brno – Chrlice. Po změně územního rozhodnutí by měly být zahájeny projekční práce nezbytné pro vydání stavebního povolení na komunikace a sítě. Významným přínosem je dokončení stavby veřejného plynovodu. Stavba byla dokončena v letošním roce a kolaudace by měla proběhnout v roce následujícím.

V projektu **Hradec Králové Plačice** se nepodařilo dovést do konce změnu územního plánu. Fond podal námitku k územně plánovací dokumentaci – územnímu plánu Hradce Králové. Hlavní problém je se stanoviskem Ministerstva životního prostředí k vynětí pozemků ze zemědělského půdního fondu. V době od převzetí nemovitostí do vlastnictví Fondu se změnil zákon na ochranu půdy a část pozemků byla zákonem zařazena do

nejvyšších tříd ochrany (I. a II. třída). Námitka podaná Fondem k územně plánovací dokumentaci – územnímu plánu Hradce Králové nebyla dosud vyřízena.

K 31. 12. 2017 Fond vlastnil, kromě nově nabytých nemovitostí v **Chomutově** dále uvedená nákupní centra: nákupní centrum **Zlín**, nákupní centrum **České Budějovice,** nákupní centrum **Pardubice,** nákupní centrum **Roztyly,** nákupní centrum **Česká Lípa**, nákupní centrum **Hodonín,** nákupní centrum **Brno,** nákupní centrum ve **Starém Městě u Uherského Hradiště,** nákupní centrum v **Jihlavě**. Tato nákupní centra jsou v provozu, jsou zcela nebo z velké části pronajata a vytvářejí hlavní část příjmů Fondu. Všechna nákupní centra jsou pravidelně udržována a opravována, v některých probíhaly v průběhu roku 2017 větší stavební úpravy (Zlín – oprava a zastřešení venkovní zahrady, Česká Lípa – úprava prostorů dle požadavků nájemce, atd.).

Na pozemky o výměře 21 tisíc $m^2$, nacházející se v **Jihlavě** na severní straně ulice Vrchlického, byla na konci roku 2017 podepsána Smlouva o uzavření budoucí smlouvy kupní. Budoucí kupující, zamýšlí vybudovat na pozemcích obchod s nábytkem a dalším souvisejícím zbožím. Podpis kupní smlouvy je vázán na vydání pravomocného územního rozhodnutí na výše uvedený záměr včetně jeho nabytí právní moci.

V lokalitě Jihlavy se dosud nepodařilo prosadit vybudování sjezdu z rychlostní komunikace E59 (I/38) směrem od Znojma. Byla již vypracována studie tohoto napojení, o které se jedná jak s městem Jihlava, tak i s Ředitelstvím silnic a dálnic. Největším problémem se zatím jeví stanovisko Policie ČR, vzhledem k neochotě snížit rychlost v budoucím odbočovacím pruhu ve stávajícím tubusu tunelu. Představenstvo konstatuje, že je třeba o vybudování sjezdu nadále usilovat, neboť se zlepší dostupnost nemovitostí Fondu pro zákazníky a tím dojde k významnému navýšení ekonomické atraktivity lokality.

Pozemky v **Pardubicích** o výměře 34 tisíc $m^2$, ležící v sousedství nákupního centra UNI HOBBY a Hypernova v roce 2017 neuspěly v soutěži na výstavbu administrativního centra pojišťovací společnosti, proto byla zahájena jednání s dalšími zájemci. Jednání byla koncem roku 2017 dokončena podpisem Smlouvy o budoucí kupní smlouvě s budoucím kupujícím. Podpis kupní smlouvy závisí na získání územního rozhodnutí pro výstavbu prodejního domu s nábytkem o velikosti minimálně 6 tisíc $m^2$.

V projektu **Kladno Kročehlavy** byly dokončeny projekční práce k územnímu rozhodnutí a společnost má veškerá stanoviska nutná k podání žádosti o územní rozhodnutí. Některá ze stanovisek bude nutno aktualizovat. Koeficient zeleně v územním plánu se po značném úsilí podařilo změnit. Nová hodnota by měla umožnit plánovanou výstavbu, nicméně i tak bude nutno část střechy objektu ozelenit.

Na níže uvedených projektech zatím nebyly zahájeny práce:

Bytový projekt v **Hradci Králové Kukleny**. Ve vlastnictví Fondu se nachází celkem 45 tisíc $m^2$ pozemků a je zde soulad s územním plánem – občanská vybavenost a bytová výstavba. Byla vypracována studie prokazující možnost umístění a realizace projektu. V současné době začala probíhat jednání se stavební a developerskou společností, která projevila zájem o spolupráci na tomto projektu nebo o jeho odkoupení.

Projekt **Praha Průhonice** zahrnuje 92 tisíc $m^2$ pozemků, jejichž development je mimo jiné závislý na vyřešení dopravní situace v obci Průhonice a realizaci tzv. Vestecké spojky.

Pro projekt **Tábor** byly koupeny pozemky o celkové rozloze 10 tisíc $m^2$. V současné době územní plán definuje plochy jako smíšené obytné pro bydlení a občanskou vybavenost. Na projektu zatím neprobíhají žádné další práce a pozemky jsou určeny k prodeji. V průběhu roku 2017 město Tábor pořídilo územní studii „Vápenná strouha“, jejíž součástí byly i pozemky ve vlastnictví Fondu. K této studii Fond podal námitku, vztahující se k posunu jedné z místních, nově vznikajících, komunikací.

V nákupním centru ve **Valašském Meziříčí** ve vlastnictví dceřiné společnosti **UNISTAV International, a.s.** byly provedeny na přání nájemce stavební úpravy. Nákupní centrum je zcela pronajato.

Pro rok 2018 stanovuje představenstvo tyto postupné cíle:

- dále prosazovat změnu územního plánu pro pozemky projektu v Hradci Králové Plačice
- dokončit změnu územního rozhodnutí pro pozemky projektu Brno Chrlice a zahájit práce na stavebním povolení pro komunikace a sítě, případně hledat investora pro odkup celého projektu
- dokončit prodej pozemků v Jihlavě a Pardubicích
- v projektu Praha „Rodinné bydlení Jahodnice“ pokračovat ve výstavbě bytového domu, prodejích pozemků určených pro výstavbu rodinných domů a prodejích bytových a nebytových jednotek
- pokračovat v realizaci projektu DIY ve Svitavách.
- pokračovat v jednáních se stavební a developerskou společností ohledně pozemků v projektu Hradec Králové Kukleny
- pokračovat v projekčních činnostech na projektu Kladno Kročehlavy
- v dceřiné společnosti UG-D, a.s. pokračovat v prodeji a pronájmech bytových jednotek v Kroměříži.
- prověřit možnost a případně realizovat fúzi společnosti UNISTAV International, a.s. se společností UNIMEX GROUP, uzavřeným investičním fondem, a.s.

V roce 2017 se konalo čtrnáct jednání představenstva.

# SPRÁVA SPOLEČNOSTI

(samostatná část výroční zprávy podle § 118 odst. 4 písm. b), c), d), e), f), g), h), i), j) 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 tímto zákonem.

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. Hlasovací práva spojená s akciemi společnosti lze omezit pouze způsobem uvedeným v příslušných právních předpisech.

Společnost nemá žádné vlastníky cenných papírů se zvláštními právy.

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.

### ***AKCIONÁŘI***

Akcionáři Společnosti k 31. 12. 2017 (dle výpisu z registru emitenta převzatého od Centrálního depozitáře cenných papírů) byli následující osoby:

- JUDr. Jiří Šimáně (vlastní 47,17 % akcií, se kterými je spojen stejný podíl hlasovacích práv, zároveň osoba s řídící pravomocí)
- Ing. Jaromír Šmejkal (vlastní 31,44 % akcií, se kterými je spojen stejný podíl hlasovacích práv, zároveň osoba s řídící pravomocí)
- UNIMEX GROUP, a. s. (vlastní 20,83 % akcií, se kterými je spojen stejný podíl hlasovacích práv)
- Dalších pět akcionářů vlastní 0,56 % akcií, se kterými je spojen stejný podíl hlasovacích práv

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 % a nepřímo dalších 20 % ve společnosti UNIMEX GROUP, a. s., JUDr. Jiří Šimáně přímo vlastní 30 % akcií a nepřímo dalších 30 % akcií 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. a Společnost. Povaha kontroly Společnosti je dána většinovým vlastnictvím 60 % akcií Společnosti a výkonem 60 % hlasovacích práv s akciemi spojených.

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 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. Podíl na zisku je splatný do tří měsíců ode dne, kdy bylo valnou hromadou Společnosti rozhodnuto o rozdělení zisku.

Právo uplatnit nárok na výplatu podílu ze zisku se promlčí ve lhůtě tří let ode dne, kdy se akcionář o splatnosti podílu na zisku dozvěděl nebo se o tom dovědět měl a mohl, nejpozději však do 10 let ode dne splatnosti.

## ***DIVIDENDOVÁ POLITIKA***

Valná hromada Společnosti může rozhodnout o tom, že akcionářům bude vyplacen podíl na zisku. Tento podíl ze zisku se určuje jako poměr akcionářova podílu k základnímu kapitálu.

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 příděly do fondů Společnosti v souladu se ZOK a stanovami.

Rozhodným dnem pro uplatnění práva na výplatu podílů na zisku je den určený k takovému účelu valnou hromadou Společnosti.

Podíl na zisku je splatný do tří měsíců ode dne, kdy bylo přijato rozhodnutí valné hromady o rozdělení zisku převodem na účet akcionáře.

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.

Společnost nikdy nepřijala žádná pravidla, která by se dotýkala rozdělování dividend a nemá tedy ani žádná omezení týkající se této oblasti. Od jejího vzniku nedošlo k výplatě dividend a veškerý zisk byl ponechán ve Společnosti, která jej použila ke své další podnikatelské činnosti.

Na žádné valné hromadě nezazněl návrh na výplatu dividend, z čehož lze dovodit, že současní akcionáři dávají dlouhodobě přednost reinvestování zisku Společnosti. Tato skutečnost však nevylučuje změnu dividendové politiky v příštím období. Společnost generuje dostatečné finanční toky, které by dlouhodobou výplatu dividendy dovolovaly.

## ***VÝZNAMNÁ SOUDNÍ ŘÍZENÍ***

V roce 2017 ani v předchozím období neprobíhala žádná státní, soudní nebo rozhodčí řízení, která by mohla mít či měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Společnosti nebo jejích dceřiných společností. Podle nejlepšího vědomí vedení Společnosti taková řízení ani v době zpracování výroční zprávy nehrozila ani nehrozí.

## ORGÁNY SPOLEČNOSTI, VÝBOR PRO AUDIT, OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ

V roce 2017 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 vlastnící 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 nevyžaduje většinu jinou, rozhoduje valná hromada většinou hlasů přítomných akcionářů.

Jednání valné hromady se řídí pořadem 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 adresu akcionáře, kterou akcionář pro tyto účely Společnosti sdělil.

Veškeré záležitosti týkající se řízení a správy Společnosti jsou uveřejňovány na internetových stránkách Společnosti. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného pořadu původní valné hromady, lze 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.

Hlasovat jsou oprávněny všechny osoby, které jsou zapsány v listině přítomných akcionářů a jsou na valné hromadě v době vyhlášení hlasování přítomny, pokud právní předpis nestanoví jinak. 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 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 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 újmy 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.

Výsledky a informace z jednání valných hromad jsou k dispozici na internetových stránkách Společnosti www.UNIMEX-GROUP.cz, sekce UG-IF.

## ***ZÁSADNÍ ROZHODNUTÍ VALNÝCH HROMAD SPOLEČNOSTI KONANÝCH V ROCE 2017***

Na řádné valné hromadě, která se konala dne 28. dubna 2017, bylo přítomno osobně 5 akcionářů, vlastnících 5 592 akcií, což představuje 99,7 % základního kapitálu společnosti.

Valná hromada schválila Zprávu představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku za rok 2016, řádnou účetní závěrku společnosti za rok 2016 a schválila, aby zisk ve výši 162 975 376,35 byl převeden do nerozděleného zisku minulých let.

Dále valná hromada schválila smlouvu o výkonu funkce člena představenstva a určila auditora pro rok 2017 – 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, které 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 řídícího 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 činností 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 zasedání 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 zasedání. Hlasující se pak považují za přítomné.

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

**Složení představenstva k 31. 12. 2017**

**JUDr. Jiří Šimáně, předseda představenstva**

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

*Informace o manažerských odborných znalostech a zkušenostech:*

V letech 1976 – 1991 pracoval ve společnosti Strojexport, a. s., jako vedoucí referátu, zástupce obchodní skupiny a řídil dodávky investičních celků.

V letech 1997 – 2002 byl jednatelem společnosti UNIMEX GROUP, s. r. o. V roce 2002 došlo k přeměně právní formy této společnosti na akciovou společnost.

Od roku 2002 je předsedou představenstva společnosti UNIMEX GROUP, a. s., jejíž hlavní činností je holdingová činnost.

Manažerské funkce vykonával při realizaci nemovitostních projektů, např. stavba a pronájem budov hobbymarketů OBI po celé ČR, akvizice pozemků a příprava stavby bytového projektu Praha – Jahodnice, akvizice bytového projektu a jeho realizace ve Zlíně a Pardubicích a akvizice, zahájení rekonstrukce a prodej budovy v Truhlářské ul. v Praze.

*Členství v orgánech jiných společností k 31. 12. 2017:*

Travel Service, 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)

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

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

T. S. 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)

UNISTAV International, a.s., IČO 282 62 522 (předseda představenstva)

Neville Investments B.V., identifikační číslo 852 881 678, se sídlem v Amsterdamu, Nizozemí (ředitel)

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

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

Roztyly Investments a.s., IČO 062 79 414 (předseda představenstva)

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

Calvia Investments, s.r.o., IČO 062 84 965 (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)

Rytířská BLDG, a.s., IČO 274 45 003 (předseda představenstva do 20. 8. 2012)

UG Air, a.s., IČO 276 33 845 (předseda představenstva do 27. 1. 2012, společnost zanikla ke dni 1. 7. 2012)

UG Land, a.s., IČO 289 37 805 (předseda představenstva, společnost i funkce vymazány z obchodního rejstříku 17. 7. 2014)

Gorila mobil a. s., v likvidaci, IČO 289 02 726 (předseda dozorčí rady, společnost i funkce vymazány z obchodního rejstříku k 19. 11. 2015)

ADON-Kladno, a.s., IČO 281 90 599 (předseda představenstva, společnost i funkce vymazány z obchodního rejstříku k 6. 3. 2013)

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

**Ing. Jaromír Šmejkal, místopředseda představenstva**

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

*Informace o manažerských odborných znalostech a zkušenostech:*

V letech 1979 – 1987 pracoval ve společnosti METALIMEX, kde vykonával řadu odborných funkcí, jak na obchodním, tak i ekonomickém úseku. V posledních 3 letech byl vedoucím devizového odboru, který měl na starosti devizové financování zahraničních operací v regulovaném devizovém hospodářství a bankovní styk při jejich provádění.

V letech 1997 – 2002 byl jednatelem společnosti UNIMEX GROUP, s. r. o. V roce 2002 došlo k přeměně právní formy této společnosti na akciovou společnost.

Od roku 2002 je místopředsedou představenstva společnosti UNIMEX GROUP, a. s., jejíž hlavní činností je holdingová činnost.

Podílel se na realizaci nemovitostních projektů, např. stavba a pronájem budov hobbymarketů OBI po celé ČR, akvizice pozemků a příprava stavby bytového projektu Praha – Jahodnice, akvizice bytového projektu a jeho realizace ve Zlíně a Pardubicích a akvizice, zahájení rekonstrukce a prodej budovy v Truhlářské ul. v Praze.

*Členství v orgánech jiných společností k 31. 12. 2017:*

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 SHOPS, 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)

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

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

UNISTAV International, a.s., IČO 282 62 522 (místopředstavenstva představenstva)

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

Roztyly Investments a.s., IČO 062 79 414 (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)

*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)

Rytířská BLDG, a. s., IČO 274 45 003 (místopředseda představenstva do 20. 8. 2012)

UG Air, a.s., IČO 276 33 845 (místopředseda představenstva do 27. 1. 2012, společnost zanikla ke dni 1. 7. 2012)

UG Land, a.s., IČO 289 37 805 (místopředseda představenstva, společnost i funkce vymazány z obchodního rejstříku 17. 7. 2014)

ADON-Kladno a.s., IČO 281 90 599 (místopředseda představenstva, společnost i funkce vymazány 6. 8. 2013)

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

**Ing. Petr Pavlát, člen představenstva**

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

*Informace o manažerských odborných znalostech a zkušenostech:*

V letech 1985 – 1991 pracoval ve společnosti Strojexport jako odborný referent v oboru staveb. V roce 1989 a 1990 služebně v teritoriu Irák na projektu Water Irrigation Projekt.

Od roku 1991 do roku 1995 pracoval ve společnosti AIBAU na pozici prokuristy a následně i ředitele společnosti, která se zabývala 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 realizace a podílel se i na akvizicích již dokončených projektů.

Od roku 2008 se jako člen představenstva UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a. s., podílí z titulu své funkce na všech investicích fondu a jeho investiční výstavbě včetně následných pronájmů. V letech 2008 – 2014 vykonával současně v této společnosti i funkci generálního ředitele. Je členem České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě.

Majetek Společnosti není rozdělen do několika portfolií. Veškeré nemovitosti tvoří jedno portfolio a Ing. Petr Pavlát tak vykonává i funkci portfolio manažera.

*Členství v orgánech jiných společností k 31. 12. 2017:*

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

UNISTAV International, a.s., IČO 282 62 522 (člen představenstva)

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

UG Land, a.s., IČO 289 37 805 (člen představenstva, společnost i funkce vymazány z obchodního rejstříku 17. 7. 2014)

DI-Invest s.r.o., IČO 268 88 629 (jednatel, společnost i funkce vymazány z obchodního rejstříku 6. 8. 2012)

BD-Konstrukt s.r.o., IČO 262 71 567 (jednatel, společnost i funkce vymazány z obchodního rejstříku 6. 8. 2012)

ADON-Kladno a.s., IČO 281 90 599 (člen představenstva, společnost i funkce vymazány 6. 8. 2013)

**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. Dbá na to, aby podnikatelská činnost společnosti byla v souladu s právními předpisy, stanovami 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. 2017**

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

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

*Informace o manažerských odborných znalostech a zkušenostech:*

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 k 31. 12. 2017:*

Travel Service, 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)

UNISTAV International, a.s., IČO 282 62 522 (člen dozorčí rady)

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

Rytířská BLDG, a.s., IČO 274 45 003 (předseda dozorčí rady do 20. 8. 2012)

UG Air, a.s., IČO 276 33 845 (předseda dozorčí rady do 27. 1. 2012, společnost zanikla ke dni 1. 7. 2012)

Gorila mobil v likvidaci a.s., IČO 289 02 726 (předseda představenstva, společnost i funkce vymazány z obchodního rejstříku k 19. 11. 2015)

ADON-Kladno a.s., IČO 281 90 599 (předseda dozorčí rady, společnost i funkce vymazány 6. 8. 2013)

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)

**JUDr. Lubomír Kadaně, člen dozorčí rady**

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

*Informace o manažerských odborných znalostech a zkušenostech:*

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 k 31. 12. 2017:*

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

*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)

NT Medica, a.s., IČO 271 12 462 (člen dozorčí rady do 3. 8. 2013)

Gorila mobil a.s., IČO 289 02 726 (člen dozorčí rady do 21. 1. 2014, společnost byla vymazána z obchodního rejstříku k 19. 11. 2015)

UNIMEX GROUP, a. s., IČO 416 93 540 (člen dozorčí rady do 2. 8. 2014)

UG Land , a.s., IČO 289 37 805 (člen dozorčí rady, společnost i funkce vymazány z obchodního rejstříku k 17. 7. 2014)

**Ing. Jan Kůrka, člen dozorčí rady**

Období, v němž osoba funkci vykonávala: 30. 4. 2015 – dosud

*Informace o manažerských odborných znalostech a zkušenostech:*

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 k 31. 12. 2017:*

Není

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

Václavské, a.s., IČO 274 13 888 (člen představenstva do 18. 6. 2014)

UG Air, a.s., IČO 276 33 845 (člen představenstva do 2. 1. 2012, společnost zanikla ke dni 1. 7. 2012)

UNI HOBBY, a.s., IČO 247 11 594 (předseda dozorčí rady do 26. 3. 2014)

**Výbory zřizované dozorčí radou**

Dozorčí rada nezřídila žádné výbory.

## ***VÝBOR PRO AUDIT***

Výbor pro audit v roce 2017 pracoval ve složení Mgr. Ivo Šilha, Ing. Jaroslava Voharčíková (do 30. 9. 2017, rezignace) a Marta Varmužová. Činnost výboru pro audit se řídí zákonem č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. V roce 2017 se konala 3 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 přepis 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,
- 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 je schopen usnášet se, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina všech jeho členů.

K přijetí rozhodnutí je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční většina všech na zasedání přítomných členů výboru pro audit, nestanoví-li obecně závazný právní předpis v konkrétním případě pro jeho přijetí vyšší kvorum. V případě hlasování mimo zasedání výboru pro audit je k přijetí rozhodnutí zapotřebí, aby pro něj hlasovala nadpoloviční většina všech členů výboru pro audit, nestanoví-li obecně závazný právní předpis v konkrétním případě pro jeho přijetí vyšší kvorum. Každý člen výboru pro audit má jeden hlas.

Výbor pro audit může podle své úvahy přizvat na zasedání i členy orgánů společnosti, její zaměstnance nebo jiné osoby.

Zasedání výboru pro audit se konají podle potřeby.

## ***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

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

Mezi osobami, členy správních, řídících a dozorčích orgánů a vrcholového vedení společnosti neexistují příbuzenské vztahy.

## ***DALŠÍ OSOBA S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ***

Jedinou další vedoucí osobou k 31. 12. 2017 byl:

**Ing. Václav Okleštěk, výkonný ředitel**

Ve funkci výkonného ředitele od: 2. 4. 2008

*Informace o manažerských odborných znalostech a zkušenostech:*

V oblasti obchodování s cennými papíry a jejich oceňování pracuje více jak 20 let. V roce 1993 absolvoval makléřskou zkoušku a získal povolení MF ČR k výkonu této činnosti. V letech 1993-1999 byl místopředsedou představenstva a ředitelem společnosti Katnek Securities a.s., člena a akcionáře Burzy cenných papírů Praha, a. s. Do roku 2002 byl členem představenstva a později místopředsedou Asociace obchodníků s cennými papíry. Věnuje se dlouhodobě problematice investičního poradenství, oceňování cenných papírů a dalších aktiv, oblasti fúzí a akvizic. Do dubna 2015 byl místopředsedou Hospodářské komory hlavního města Praha.

*Členství v orgánech jiných společností k 31. 12. 2017:*

Václav Okleštěk, s.r.o., IČO 481 18 176 (jednatel, společník)

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

Euro-Trend, s.r.o., IČO 615 00 542 (jednatel do 23. 2. 2015)

**Výbory zřizované další osobou s řídící pravomocí**

Tato osoba nezřídila žádné výbory.

**SPOLEČNOST PROHLAŠUJE, ŽE:**

- výše uvedení členové představenstva a dozorčí rady Společnosti ani výkonný ředitel 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,
- výše uvedení členové představenstva a členové dozorčí rady Společnosti ani výkonný ředitel nejsou v souvislosti se svým působením ve Společnosti ve střetu zájmů mezi povinnostmi osob s řídící pravomocí ke společnosti a svými soukromými zájmy nebo povinnostmi a nemají pracovní či jinou smlouvu v našich dceřiných společnostech,
- výše uvedení členové představenstva, dozorčí rady a výkonný ředitel nebyli v předešlých pěti letech spojeni s jakýmkoli konkursním řízením nebo nucenou správou. Pan JUDr. Jiří Šimáně, pan Ing. Ludvík Macháček a pan JUDr. Lubomír Kadaně byli členy statutárního orgánu a dozorčí rady společnosti Gorila mobil a.s. v likvidaci. Jednalo se o dobrovolnou likvidaci této společnosti, protože ta přestala vykonávat činnost.

## POŽITKY ČLENŮ PŘEDSTAVENSTVA, DOZORČÍ RADY A VEDENÍ SPOLEČNOSTI

Společnost má čtyři osoby s řídící pravomocí - tři členy představenstva a výkonného ředitele. Žádný ze členů představenstva není ve Společnosti v zaměstnaneckém poměru. Členové představenstva jsou považováni za vedoucí osoby Společnosti dle ZISIF a musí mít k výkonu své funkce předchozí souhlas ČNB. Členové představenstva a členové dozorčí rady mají se Společností uzavřenou Smlouvu o výkonu funkce.

Předseda a místopředseda představenstva, v souladu se smlouvami o výkonu jejich funkcí, vykonávají své funkce bezplatně, smlouvy byly uzavřeny 27. 6. 2014.

Člen představenstva, který řídí oddělení řízení nemovitého majetku a oddělení obhospodařování likvidního majetku, má uzavřenou úplatnou smlouvu o výkonu funkce. Smlouva byla uzavřena 28. 4. 2017.

Předseda a členové dozorčí rady, v souladu se smlouvami o výkonu jejich funkcí vykonávají své funkce bezplatně, smlouvy byly uzavřeny 27. 6. 2014 a 27. 4. 2015.

Smlouvy o výkonu funkce jsou uzavřené na dobu výkonu funkce. Smlouvy neposkytují žádné výhody při ukončení funkce s výjimkou smlouvy člena představenstva, který v případě ukončení své funkce obdrží odchodné ve výši šestinásobku měsíční odměny člena představenstva. Výplata odchodného je vázána zejména na dodržení šestiměsíčního zákazu konkurence. Ujednání se nepoužije v případě opětovného zvolení.

Členové představenstva mají odměňování stanoveno Směrnicí upravující vyplácení mimořádných odměn členům představenstva, výbor pro odměňování není zřízen.

V souladu se Směrnicí upravující vyplácení mimořádných odměn členům představenstva může být vyplacena dvakrát ročně mimořádná odměna ve výši maximálně dvou měsíčních odměn, které mu jako členovi představenstva náleží dle Smlouvy o výkonu funkce člena představenstva. Odměna není členěna na pevnou a variabilní složku příjmu.

O mimořádných odměnách rozhoduje představenstvo, a to vždy s přihlédnutím k hospodářským výsledkům Společnosti či k mimořádným výnosům z činnosti Společnosti.

Odměňování výkonného ředitele se řídí pracovní smlouvou (smlouva byla uzavřena 2. 4. 2008 na dobu neurčitou). Jeho odměňování je pod přímým dohledem dozorčí rady. Podle Směrnice - Systém odměňování může dostat k pevně stanovené měsíční mzdě jednou ročně mimořádnou odměnu v maximální výši dvojnásobku stanovené mzdy, odměna není členěna na pevnou a variabilní složku příjmu. Tuto odměnu schvaluje představenstvo Společnosti. Výkonný ředitel, který je současně risk managerem, odpovídá za řízení oddělení compliance a asistentky.

Mimořádné odměny všech řídících osob nejsou přímo navázány na žádné z předem stanovených ukazatelů a jsou schvalovány ad hoc představenstvem Společnosti zpravidla v prosinci kalendářního roku na základě předběžných výsledků Společnosti. To nevylučuje možnost rozhodnout v průběhu roku o mimořádné odměně.

Z pohledu Společnosti nikdo ze současných členů představenstva, dozorčí rady ani výkonný ředitel nevykonává vedle své činnosti pro Společnost jinou významnou hlavní činnost vně Společnosti. Žádná z vyjmenovaných osob není ve střetu zájmů a nemá pracovní či jinou smlouvu s dceřinými společnostmi Společnosti.

Společnost ani její dceřiné společnosti neukládají ani nevyhrazují pro členy představenstva, dozorčí rady či pro výkonného ředitele na výplaty penzijních, důchodových nebo podobných dávek žádné částky.

V případě, že by došlo ke střetu zájmů mezi povinnostmi výše uvedených osob ke Společnosti a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi má Společnost zpracován Etický kodex, který stanoví, jak při případném střetu zájmů postupovat.

Neexistují žádná ujednání s akcionáři či jinými subjekty, podle kterých by jakýkoli člen představenstva, dozorčí rady nebo výkonný ředitel byl vybrán jako člen představenstva, dozorčí rady či vrcholového vedení Společnosti.

Členové představenstva obdrželi v roce 2017 na základě Smlouvy o výkonu funkce odměny v celkové výši 3 275 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 371 tis. Kč (v roce 2016 celkem 3 098 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 242 tis. Kč).

Vedoucím osobám bylo vyplaceno v roce 2017 z titulu uzavřené pracovní smlouvy celkem 1 111 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 124 tis. Kč (v roce 2016 celkem 1 041 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 80 tis. Kč)

## DALŠÍ INFORMACE PODLE § 118 ODST. 4 PÍSM. B) A J) A ODST. 5 PÍSM. F), I), J), K) ZÁKONA O PODNIKÁNÍ NA KAPITÁLOVÉM TRHU

Společnost, která má pouze osm zaměstnanců, 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 a z nich vyplývajících ustanovení systémem vnitřních směrnic, které pokrývají veškerou činnost Fondu, včetně plnění jeho povinností vůči depozitáři Fondu, ČNB a BCCP. Společnost nevyužívá žádného dobrovolného režimu řádného řízení a správy Společnosti (corporate governance) v České republice, protože pokládá svou dosavadní praxi za dostačující.

V současné době Společnost neuplatňuje politiku rozmanitosti. Po celou dobu existence Společnosti se nezměnilo složení osob s řídící pravomocí, došlo k minimálním změnám ve složení dozorčí rady a i složení zaměstnanců vykazuje extrémní stabilitu. Společnost necítí potřebu tuto situaci narušovat a k uplatnění politiky rozmanitosti dojde až v případě větších změn ve složení orgánů Společnosti či při podstatném rozšíření počtu zaměstnanců.

V současné době jsou všechny osoby s řídící pravomocí muži, absolventi vysokých škol, ve věku nad 55 let. Rovněž dozorčí rada je tvořena pouze muži, vysokoškoláky. Přes značný objem aktiv má Společnost pouze 8 zaměstnanců, z nichž 1 je osobou s řídící pravomocí. Z 8 zaměstnanců jsou 4 muži. Zaměstnanci s vysokoškolským vzděláním tvoří 50 %.

Společnost neuvedla v roce 2017 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 a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání 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.

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.

## ***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.

## 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 15. 3. 2018

JUDr. Jiří Šimáně
předseda představenstva

Ing. Jaromír Šmejkal
místopředseda představenstva

Ing. Petr Pavlát
člen představenstva

## ZPRÁVA DOZORČÍ RADY

Dozorčí rada se v roce 2017 sešla na osmi řádných zasedáních.

Dozorčí rada zabezpečovala úkoly, které jí náležejí podle zákona a stanov Fondu. Dohlížela zejména na působnost představenstva, kontrolovala účetní evidenci, zjišťovala ucelenost a přiměřenost řídícího a kontrolního systému.

Dozorčí rada po přezkoumání řádné (individuální) účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky za účetní období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 konstatuje, že účetní záznamy a evidence byly vedeny průkazným způsobem a v souladu s obecně závaznými právními předpisy upravujícími účetnictví fondů kvalifikovaných investorů. Účetní záznamy a evidence zobrazují finanční situaci UNIMEX GROUP, uzavřeného investičního fondu, a. s. ze všech hledisek. Účetní závěrky, které jsou sestaveny na základě těchto účetních záznamů, podávají věrný a poctivý obraz účetnictví a finanční situace Fondu i Skupiny.

Dozorčí rada doporučuje valné hromadě schválit řádnou (individuální) účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku za rok 2017 tak, jak je navrhuje představenstvo Fondu.

Dozorčí rada přezkoumala zprávu o vztazích za rok 2017 vypracovanou podle § 82 a násl. zákona o obchodních korporacích. Dozorčí rada na základě předložených podkladů konstatuje, že UNIMEX GROUP, uzavřenému investičnímu fondu, a. s. nevznikla v účetním období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 žádná újma.

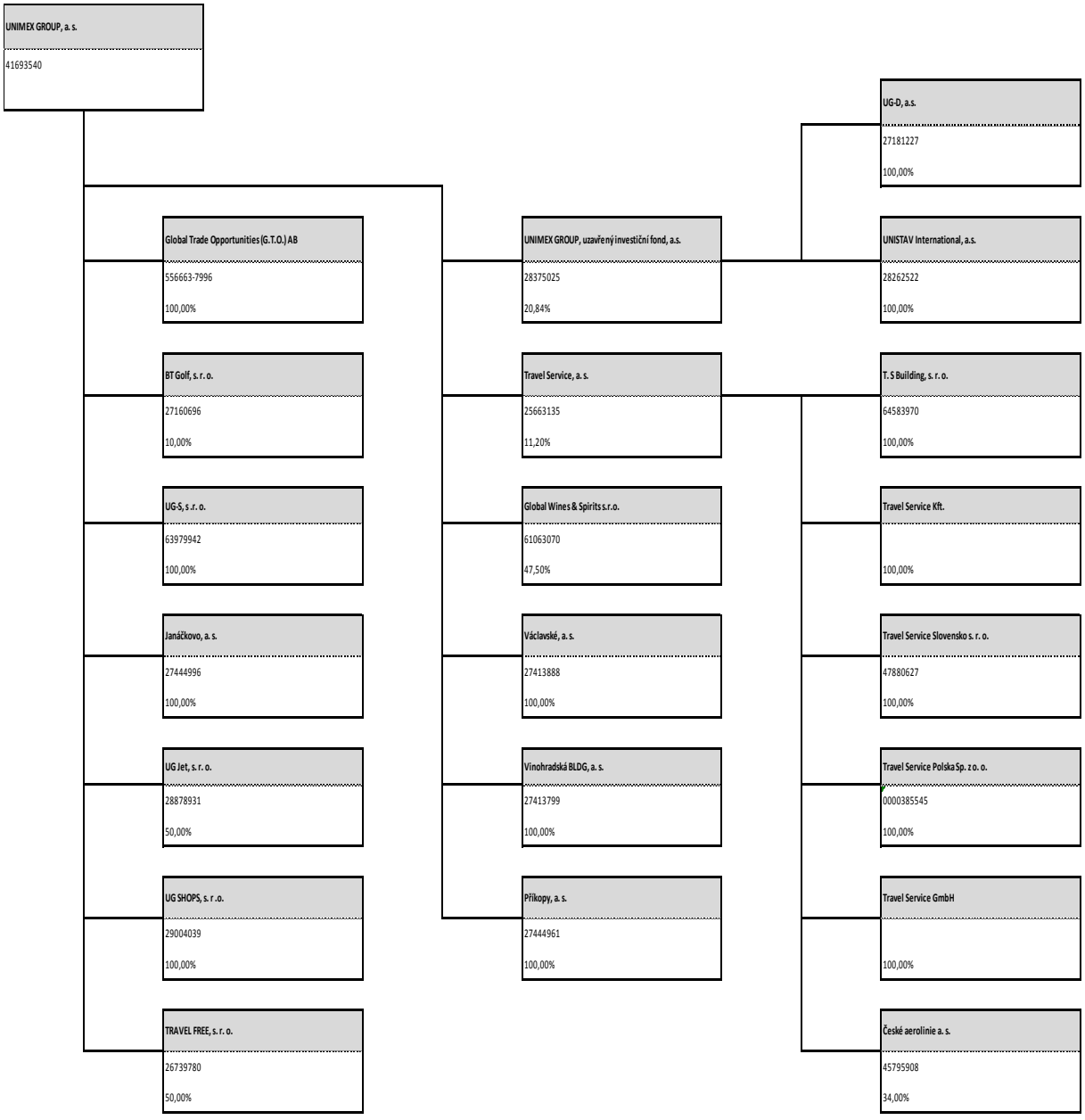
Ing. Ludvík Macháček
předseda dozorčí rady

## ZAČLENĚNÍ SPOLEČNOSTI V RÁMCI PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ (KONCERNU)

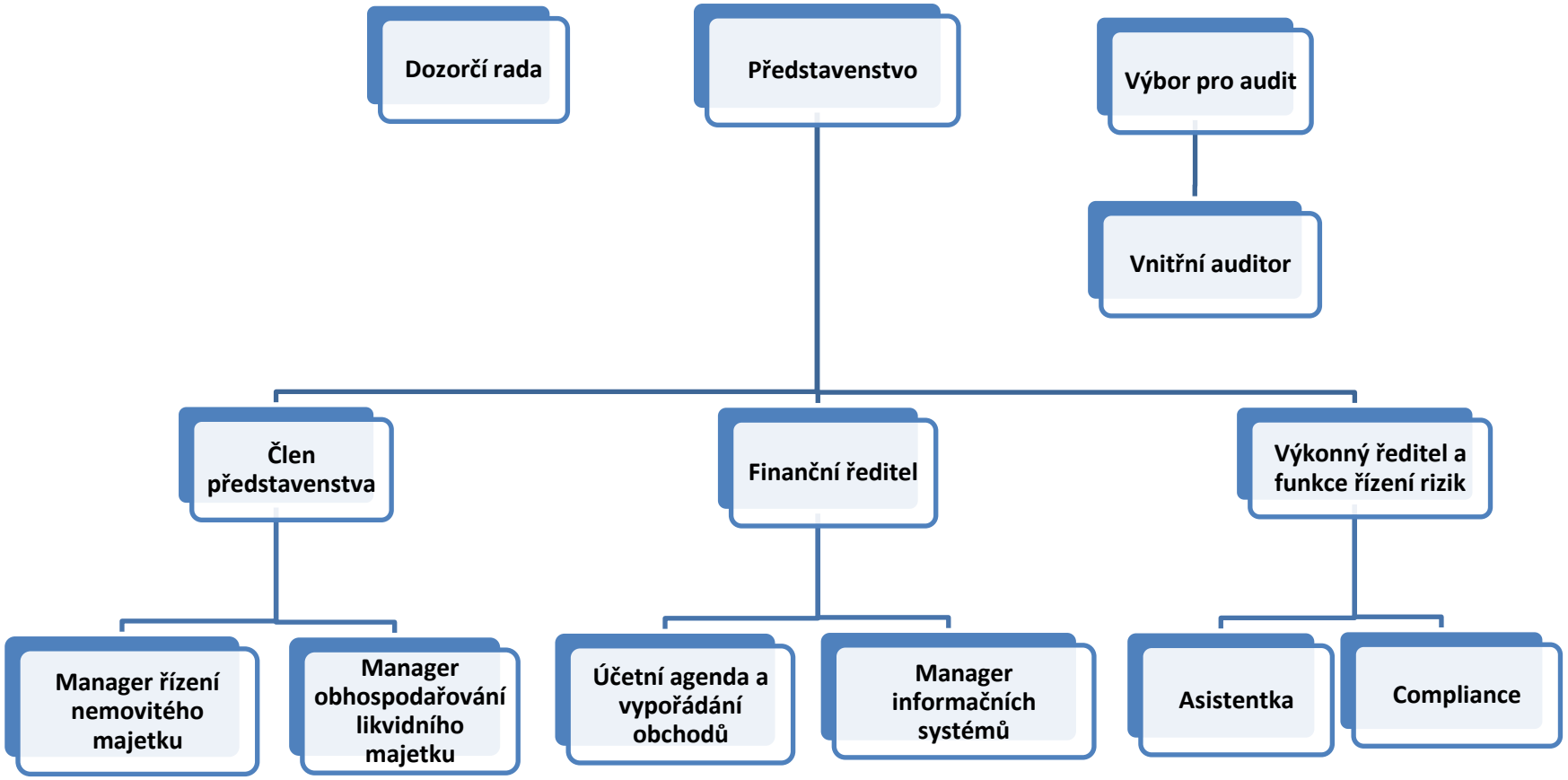
Společnost je součástí koncernu společnosti UNIMEX GROUP a. s., se sídlem Václavské nám. 53, Praha 1, PSČ 110 00, zapsané v obchodním rejstříku vedeným Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7982.

Ovládající osobou společnosti UNIMEX GROUP, a.s., je JUDr. Jiří Šimáně, který přímo či nepřímo ovládá UNIMEX GROUP, a.s. i osoby se společností propojené.

Akcionáři společnosti UNIMEX GROUP, a.s., jsou JUDr. Jiří Šimáně, který (přímo či prostřednictvím holandské společnosti NEVILLE Investments B. V.) 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.



## ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SPOLEČNOSTI K 31. 12. 2017



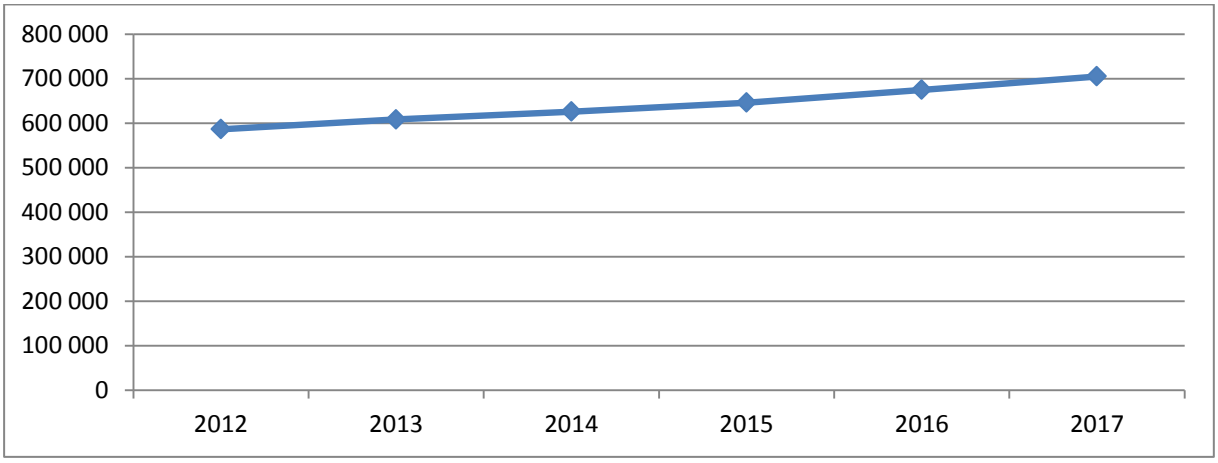

Vnitřní audit, obhospodařování likvidního majetku a správu informačních systémů má Společnost v souladu se statutem zajištěny smluvně.

## 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. 2017 | 3 955 060 121,56 Kč |
| Hodnota čistého obchodního jmění na akcii k 31. 12. 2017 | 705 001,8042 Kč |

Vývoj čistého obchodního jmění na akcii (údaje v tis. Kč)




## INFORMACE O HOSPODÁŘSKÝCH VÝSLEDCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SKUPINY ZA ROK 2017

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 2017 dosáhla Skupina zisk před zdaněním ve výši 205 024 tis. Kč, což je o 59 048 tis. Kč více než v předchozím období. Struktura zisku byla následující – provozní výsledek hospodaření 204 546 tis. Kč, výsledek hospodaření z finanční činnosti 478 tis. Kč.

Hlavními výnosy Skupiny jsou výnosy z pronájmu. V roce 2017 byla celková výše těchto výnosů 206 416 tis. Kč, což je o 11 442 tis. Kč (5,87 %) více než v roce 2016.

Nárůst výnosů z pronájmu souvisí s rozšířením počtu pronajímaných objektů o objekt DIY v Chomutově, pronájmem části dosud volných prostor v nákupním centru v Jihlavě a zahrnutí ročních výnosů z pronájmu obchodního centra ve Valašském Meziříčí (v loňském roce ve výnosech zahrnuto období 11-12/2016 tj. od data akvizice).

Největšími nákladovými položkami jsou náklady na provoz nemovitostí ve výši 22 236 tis. Kč (v roce 2016 24 730 tis. Kč) a správní náklady ve výši 16 834 tis. Kč (v roce 2016 18 043 tis. Kč).

Náklady na provoz nemovitostí zahrnují náklady na opravy a udržování nemovitostí, bezpečností služby, daně z nemovitostí, náklady na správu nemovitostí a ostatní náklady související s provozem nemovitostí. Rozhodující

nákladovou položkou v dané skupině (40 %) jsou náklady na opravy a udržování nemovitostí ve výši 8 924 tis. Kč (v roce 2016 celkem 13 413 tis. Kč, celkový pokles meziroční pokles o 4 489 tis. Kč).

Rozhodující položkou správních nákladů (58 %) jsou náklady na mzdy, odměny statutárním orgánům a související náklady na sociální a zdravotní pojištění ve výši 9 768 tis. Kč (v roce 2016 9 183 tis. Kč, nárůst o 585 tis. Kč). Druhou významnou položkou správních nákladů (26,5 %) jsou náklady na depozitář, auditní, daňové a poradenské služby ve výši 4 465 tis. Kč (v roce 2016 4 373 tis. Kč, nárůst o 92 tis. Kč).

Položkou s výrazným dopadem do výsledku hospodaření Skupiny je zisk z přecenění investic do nemovitostí na reálnou hodnotu ve výši 26 652 tis. Kč (v roce 2016 ztráta 8 029 tis. Kč, rozdíl 34 681 tis. Kč).

## STRUKTURA AKTIV A PASIV

### AKTIVA

Hodnota celkových aktiv meziročně vzrostla o 250 320 tis. Kč, tj. 6,4 % na 4 164 431 tis. Kč.

***DLOUHODOBÁ AKTIVA (podíl na celkových aktivech 90,3 %, k 31. 12. 2016 89,2 %)***

Rozhodující složkou dlouhodobých aktiv (99,8 %) jsou investice do nemovitostí (v roce 2016 99,7 %), jejichž reálná hodnota k 31. 12. 2017 stanovená znaleckým posudkem je 3 752 474 tis. Kč. Investice do nemovitostí tvoří pronajímané nemovitosti v hodnotě 2 509 247 tis. Kč, pozemkové portfolio v hodnotě 943 183 tis. Kč a projekty ve výstavbě 300 044 tisíc Kč.

**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 na pozemku parcelní číslo 1137/180 o výměře 7 396 $m^2$ a je obklopena následujícími pozemky: parcelní číslo 1040/1 o výměře 4 390 $m^2$, parcelní číslo 1040/20 o výměře 15 $m^2$, parcelní číslo 1137/11 o výměře 5 140 $m^2$, parcelní číslo 1137/12 o výměře 8 230 $m^2$, parcelní číslo 1137/217 o výměře 15 $m^2$, parcelní číslo 1137/245 o výměře 391 $m^2$, parcelní číslo 1137/252 o výměře 225 $m^2$ a parcelní číslo 1137/254 o výměře 36 $m^2$.

Jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou. Slouží nájemním účelům pro provozování prodejny DIY a k nájmu nebytových prostor pro provozování maloobchodní činnosti. Před budovou se nacházejí parkovací plochy pro nájemce samotné a pro jejich zákazníky. Objekt ani pozemky nejsou zatíženy zástavním právem.

Celkové plochy k pronájmu jsou 10 936 $m^2$, objekt je 100 % pronajat, největším nájemcem (88,9 %) je společnost UNI HOBBY a. s.

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu. V souvislosti s umístěním nového nájemce provozujícího prodejnu nábytku byly provedeny stavební úpravy ve výši 1 201 tis. Kč.

Reálná hodnota objektu dle ocenění k 31. 12. 2017 je 165 656 tis. Kč.

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

Nemovitost je umístěna v obci Hodonín, katastrální území Hodonín, je součástí na stavební parcele st. 9214 o výměře 10 365 $m^2$ a je obklopena následujícími pozemky: parcelní číslo 2058/97 o výměře 3 969 $m^2$, parcelní číslo 2058/129 o výměře 257$m^2$ , parcelní číslo 2058/141 o výměře 5 297$m^2$, parcelní číslo 2058/142 o výměře 287$m^2$, parcelní číslo 2058/143 o výměře 695$m^2$, parcelní číslo 2058/144 o výměře 253$m^2$, parcelní číslo 2058/145 o výměře 204$m^2$.

Jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou. Slouží nájemním účelům pro provozování prodejny DIY. Před budovou se nacházejí parkovací plochy pro nájemce samotného a pro jeho zákazníky. Objekt ani pozemky nejsou zatíženy zástavním právem.

Celkové plochy k pronájmu 9 928 $m^2$, objekt je 100 % pronajat, největším nájemcem je společnost UNI HOBBY, a. s. (99,9 %).

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu a byly dokončeny práce na novém připojení objektu k energetické distribuční soustavě (celková výše výdajů na připojení objektu byla 1 748 tis. Kč).

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2017 je 214 267 tis. Kč.

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

Nemovitost je umístěna v obci Praha, katastrální území Chodov, je umístěna na pozemku parcelní číslo 3258/23 a 3258/33 o celkové výměře 7 865 $m^2$ a je obklopena následujícími pozemky: parcelní číslo 3252/1 o výměře 915 $m^2$, parcelní číslo 3258/1 o výměře 11 640 $m^2$, parcelní číslo 3258/2 o výměře 718 $m^2$, parcelní číslo 3258/3 o výměře 333 $m^2$, parcelní číslo 3258/19 o výměře 80 $m^2$, parcelní číslo 3258/20 o výměře 535 $m^2$, parcelní číslo 3258/29 o výměře 8 767 $m^{2,}$ parcelní číslo 3258/30 o výměře 1 033 $m^2$, parcelní číslo 3258/31 o výměře 164 $m^2$, parcelní číslo 3258/32 o výměře 24 $m^2$, parcelní číslo 3258/33 o výměře 214 $m^2$.

Jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou. Slouží nájemním účelům pro provozování prodejny DIY a k nájmu nebytových prostor – kancelářských ploch. Před budovou se nacházejí parkovací plochy pro nájemce samotné a pro jejich zákazníky. Objekt ani pozemky nejsou zatíženy zástavním právem.

Celkové plochy k pronájmu jsou 13 009 $m^2$, objekt je z více jak 99,3 % pronajat, největším nájemcem je společnost OBI Česká republika s. r. o. (90,3 %).

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu a vyměněn závorový systém (celková výše investice byla 1 861 tis. Kč).

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2017 je 295 125 tis. 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 $m^2$ a je obklopena následujícími pozemky: parcelní číslo 1617/1 o výměře 14 112$m^2$, parcelní číslo 1615/7 o výměře 256$m^2$, parcelní číslo 1615/24 o výměře 477 $m^2$.

Jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou. Slouží nájemním účelům pro provozování prodejny DIY a k nájmu nebytových prostor – kancelářských ploch. Před budovou se nacházejí parkovací plochy pro nájemce samotné a pro jejich zákazníky. Objekt ani pozemky nejsou zatíženy zástavním právem.

Celkové plochy k pronájmu jsou 12 680 m2, 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 běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu a provedeno technické zhodnocení ve výši 115 tis. Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2017 je 240 038 tis. Kč.

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

Nemovitost je umístěna v obci Pardubice, katastrální území Pardubice, je umístěna na pozemcích st. 10575 a st. 10577 o celkové výměře 10 800 $m^2$ a je obklopena následujícími pozemky: parcelní číslo 1759/8 o výměře 1 218$m^2$, parcelní 1759/19 o výměře 4 791$m^2$, parcelní číslo 1762/1 o výměře 56 $m^2$, parcelní číslo 1762/3 o výměře 1 $m^2$, parcelní číslo 1764/8 o výměře 10 017 $m^2$, parcelní číslo 1767/7 o výměře 151 $m^2$, parcelní číslo

1800/4 o výměře 340 $m^2$, parcelní číslo 1802/4 o výměře 661 $m^2$, parcelní číslo 1803/5 o výměře 75 $m^2$, parcelní číslo 1803/10 o výměře 4 910 $m^2$, parcelní číslo 2629/36 o výměře 192 $m^2$, parcelní číslo 2630/14 o výměře 293 $m^2$.

Jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou. Slouží nájemním účelům pro provozování prodejny DIY. Před budovou se nacházejí parkovací plochy pro nájemce samotného a pro jeho zákazníky. Objekt ani pozemky nejsou zatíženy zástavním právem, na pozemek o výměře 192 m2 (parc. č. 2629/36 - ostatní plocha, ostatní komunikace) má předkupní práva Pardubický kraj.

Objekt je ze 100 % pronajat nájemci UNI HOBBY, a.s.

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu a provedeno technické zhodnocení ve výši 414 tis. Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2017 je 212 713 tis Kč.

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

Nemovitost je umístěna v obci Brno, katastrální území Komín, je součástí na pozemku parcelní číslo 3163/132 o celkové výměře 8 936 $m^2$ a je obklopena následujícími pozemky: parcelní číslo 3163/11 o výměře 1 246 $m^2$, parcelní číslo 3163/114 o výměře 11 373 $m^2$, parcelní číslo 3163/122 o výměře 2 137 $m^2$, parcelní číslo 3163/159 o výměře 245 $m^2$, parcelní číslo 3163/198 o výměře 57 $m^2$, parcelní číslo 3163/205 o výměře 607 $m^2$, parcelní číslo 3163/212 o výměře 2 313 $m^2$, parcelní číslo 3163/240 o výměře 236 $m^2$, parcelní číslo 3163/312 o výměře 341 $m^2$, parcelní číslo 3163/313 o výměře 637 $m^2$.

Jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou. Slouží nájemním účelům pro provozování prodejny DIY, k nájmu nebytových prostor pro provozování maloobchodní činnosti a k nájmu nebytových prostor – kancelářských ploch. Před budovou se nacházejí parkovací plochy pro nájemce samotného a pro jeho zákazníky. Objekt ani pozemky nejsou zatíženy zástavním právem.

Celkové plochy k pronájmu jsou 15 602 m2, objekt je pronajat z 99,9 %, největším nájemcem je společnost Global Stores, a. s. (90,9 %).

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu a provedeno technické zhodnocení ve výši 315 tisíc Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2017 je 291 485 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 na parcele st. 689 o výměře 6 426 $m^2$ a je obklopena následujícími pozemky: parcelní číslo 670/71 o výměře 17 413 $m^2$, parcelní číslo 670/104 o výměře 547 $m^2$, parcelní číslo 670/243 o výměře 87 $m^2$.

Jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou. Slouží nájemním účelům pro provozování prodejny DIY, k nájmu nebytových prostor pro provozování maloobchodní činnosti a k nájmu nebytových prostor – kancelářských ploch. Před budovou se nacházejí parkovací plochy pro nájemce samotného a pro jeho zákazníky. Objekt ani pozemky nejsou zatíženy zástavním právem.

Celkové plochy k pronájmu jsou 13 667 m2, objekt je pronajat z 99,5 %, největším nájemcem je společnost UNI HOBBY, a. s. (96,2 %).

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu a zahájeny práce na zastřešení venkovní zahrady (celkový objem provedených stavebních prací byl 5 038 tis. Kč).

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2017 je 246 722 tis. Kč.

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

Nemovitost je umístěna v obci Česká Lípa, katastrální území Česká Lípa, je součástí na pozemku parcelní číslo 5815/1 o výměře 7 510 $m^2$ a je obklopena následujícími pozemky: parcelní číslo 5815/18 o výměře 5 509$m^2$, parcelní číslo 5815/21 o výměře 865 $m^2$, parcelní číslo 5815/63 o výměře 33 $m^2$, parcelní číslo 5815/65 o výměře 1 $m^2$, parcelní číslo 5819/5 o výměře 2 130 $m^2$, parcelní číslo 5815/65 o výměře 1 $m^2$, parcelní číslo 5819/6 o výměře 9 $m^2$.

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. Před budovou se nacházejí parkovací plochy pro nájemce samotného a pro jeho zákazníky. Objekt ani pozemky nejsou zatíženy zástavním právem.

Celkové plochy k pronájmu jsou 8 776 m2, objekt je 100 % pronajat, největším nájemcem je OBI Česká republika s. r. o. (88 %).

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu a provedeny stavební úpravy v části pronajímaných prostor (celkový objem provedených stavebních prací byl 3 233 tis. Kč).

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2017 je 249 585 tis. Kč.

**Objekt Brno II PENNY (ulice Bystrcká č. p. 1223/38, LV 6199)**

Nemovitost je umístěna v obci Brno, katastrální území Komín, je součástí na pozemku parcelní číslo 3163/191 o výměře 1 352 $m^2$ a je obklopena následujícími pozemky: parcelní číslo 3163/188 o výměře 450 $m^2$ a parcelní číslo 3163/213 o výměře 3 621$m^2$.

Jedná se o zděnou konstrukci se sedlovou střechou, která se nachází v blízkosti prodejny DIY – UNI HOBBY. Slouží nájemním účelům pro provozování potravinářské prodejny. Před budovou se nacházejí parkovací plochy pro nájemce samotného a pro jeho zákazníky. Objekt ani pozemky nejsou zatíženy zástavním právem.

Celkové plochy k pronájmu jsou 1 111 m2, objekt je 100 % pronajat, největším nájemcem je společnost PENNY Market s. r. o. (89,4 %).

V průběhu roku byly do objektu investovány pouze prostředky na běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2017 je 47 191 tis. 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 na pozemku st. 3358 o výměře 7 129 $m^2$ a je obklopena následujícími pozemky: parcela číslo 6068/154 o výměře 6 118$m^2$, parcelní číslo 6068/156 o výměře 2 565 $m^2$, parcelní číslo 6068/158 o výměře 967 $m^2$, parcelní číslo 6068/203 o výměře 922 $m^2$.

Jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou. Slouží nájemním účelům pro provozování prodejny DIY. Před budovou se nacházejí parkovací plochy pro nájemce samotného a pro jeho zákazníky. Objekt ani pozemky nejsou zatíženy zástavním právem.

Celková plocha k pronájmu je 10 145 $m^2$, objekt je 100 % pronajat společnosti UNI HOBBY, a. s.

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu a provedeno technické zhodnocení ve výši 411 tis. Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2017 je 150 797 tis. Kč.

**Objekt Chomutov (ulice Černovická č. p. 5434, LV 12262)**

Nemovitost je umístěna v obci Chomutov, katastrální území Chomutov I a zapsána na LV 14122, je součástí na pozemku 3886/16 o výměře 9 846 $m^2$ a je obklopena následujícími pozemky: parcelní číslo 3793/131 o výměře 101 $m^2$, parcelní číslo 3793/132 o výměře 36 $m^2$, parcelní číslo 3841/2 o výměře 9 $m^2$, parcelní číslo 3886/32 o výměře 2 594 $m^2$, parcelní číslo 3886/34 o výměře 281 $m^2$, parcelní číslo 3886/35 o výměře 8 714 $m^2$, parcelní číslo 3886/36 o výměře 2 571 $m^2$, parcelní číslo 3886/37 o výměře 1 371 $m^2$, parcelní číslo 3886/38 o výměře 3 488 $m^2$.

Jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou. Slouží nájemním účelům pro provozování prodejny DIY a k nájmu rychlého občerstvení.

Celková plocha k pronájmu je 12 440 $m^2$, objekt je 100 % pronajat společnosti UNI HOBBY, a. s.

Do objektu byly po akvizici investovány prostředky na změnu barevnosti fasády (jednalo se o požadavek nového nájemce), nutné opravy a revize jednotlivých zařízení objektu.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2017 je 160 976 tis. 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 na pozemcích st. 1217 (č. p. 879) a st. 2819/1 (č. p. 878) o celkové výměře 7 104 $m^2$ a je obklopena následujícími pozemky: parcelní číslo 406/24 o výměře 46 $m^2$, parcelní číslo 416/6 o výměře 467 $m^2$, parcelní číslo 416/22 o výměře 98 $m^2$, parcelní číslo 1612/1 o výměře 3 704 $m^2$, parcelní číslo 1612/2 o výměře 636 $m^2$, parcelní číslo 1612/4 o výměře 61 $m^2$, parcelní číslo 1612/11 o výměře 2 948 $m^2$, parcelní číslo 1612/13 o výměře 316 $m^2$, parcelní číslo 1612/14 o výměře 4 $m^2$, parcelní číslo 1632/2 o výměře 15$m^2$, parcelní číslo 1644 o výměře 52 $m^2$, parcelní číslo 1651 o výměře 4 $m^2$.

Objekty jsou železobetonové konstrukce, z nichž jeden slouží nájemním účelům pro provozování prodejny DIY, v druhém jsou umístěny čtyři samostatné obchodní jednotky. Před budovou se nacházejí parkovací plochy pro nájemce samotného a pro jeho zákazníky. 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 společnosti KiK Textil a Non-Food spol. s r.o.

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu a provedeny stavební úpravy a provedeny stavební úpravy v části pronajímaných prostor (celkový objem provedených stavebních prací byl 5 382 tis. Kč).

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2017 je 178 286 tis. Kč.

**Bytové a nebytové jednotky Kroměříž (ulice Zborovská č. p. 4177, LV 15140, 15250)**

Jedná se o 50 bytových jednotek a 3 garáže v pětipodlažním bytovém domě s pěti vchody, 81 bytovými jednotkami a 20 garážemi. Dům je zděné konstrukce s monolitickými stropy. K jednotkám náleží spoluvlastnické podíly na pozemku pod domem a přilehlých pozemcích. Jednotky ani pozemky nejsou zatíženy zástavním právem. Celkově je pronajato 42 bytových jednotek.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2017 je 56 406 tis. 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 $m^2$, 2868/8 o výměře 1 186 $m^2$, 2880/4 o výměře 10 392 $m^2$, 2880/6 o výměře 633 $m^2$, 2880/15 o výměře 26 528 $m^2$, 2880/96 o výměře 4 $m^2$, 2880/97 o výměře 124 $m^2$, 2885/3 o výměře 77 $m^2$.

Celkem se jedná o 38 952 $m^2$ pozemků určených územním plánem k výstavbě obchodních ploch.

V současné době probíhají projektové práce na územním rozhodnutí pro výstavbu prodejny DIY. Sítě jsou dostupné. Pozemky se nacházejí v sousedství nákupního centra Oáza.

Reálná cena dle ocenění k 31. 12. 2017 je 60 371 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 19 064 $m^2$, 877/7 o výměře 16 267 $m^2$, 877/8 o výměře 7 102 $m^2$, 877/9 o výměře 221 $m^2$, 877/10 o výměře 631 $m^2$, 877/11 o výměře 464 $m^2$, 877/12 o výměře 1 939 $m^2$, 877/15 o výměře 314 $m^2$, 877/16 o výměře 4 592 $m^2$, 877/17 o výměře 1 882 $m^2$, 877/18 o výměře 4 785 $m^2$, 877/20 o výměře 349 $m^2$, 877/21 o výměře 3 116 $m^2$, 877/22 o výměře 4 955 $m^2$, 877/23 o výměře 190 $m^2$, 877/24 o výměře 592 $m^2$, 877/25 o výměře 4 740 $m^2$, 877/26 o výměře 355$m^2$, 877/27 o výměře 349$m^2$, 877/28 o výměře 349$m^2$, 877/29 o výměře 349$m^2$, 877/30 o výměře 349 $m^2$, 877/31 o výměře 349 $m^2$, 877/32 o výměře 349 $m^2$, 877/33 o výměře 349 $m^2$, 877/34 o výměře 349 $m^2$, 877/35 o výměře 350 $m^2$, 877/36 o výměře 349 $m^2$, 877/38 o výměře 350 $m^2$, 877/41 o výměře 338 $m^2$, 877/43 o výměře 191 $m^2$, 877/46 o výměře 355 $m^2$, 877/47 o výměře 357 $m^2$, 877/60 o výměře 190 $m^2$, 877/61 o výměře 335 $m^2$, 877/63 o výměře 347 $m^2$, 877/66 o výměře 190 $m^2$, 877/67 o výměře 464 $m^2$, 877/104 o výměře 315 $m^2$, 877/105 o výměře 304 $m^2$, 877/106 o výměře 313 $m^2$, 877/107 o výměře 301 $m^2$, 877/108 o výměře 314 $m^2$, 877/109 o výměře 302 $m^2$, 877/110 o výměře 301$m^2$, 877/111 o výměře 346$m^2$, 877/120 o výměře 215$m^2$, 877/121 o výměře 217 $m^2$, 877/122 o výměře 217 $m^2$, 877/123 o výměře 219 $m^2$, 877/124 o výměře 217 $m^2$, 877/125 o výměře 219 $m^2$, 877/150 o výměře 337 $m^2$, 877/151 o výměře 194 $m^2$, 877/152 o výměře 193 $m^2$, 877/153 o výměře 195 $m^2$, 877/154 o výměře 193 $m^2$, 877/155 o výměře 195 $m^2$, 877/156 o výměře 193 $m^2$, 877/157 o výměře 195 $m^2$, 877/158 o výměře 193 $m^2$, 877/159 o výměře 159 $m^2$, 877/160 o výměře 194 $m^2$, 877/161 o výměře 194 $m^2$, 877/162 o výměře 194 $m^2$, 877/163 o výměře 193 $m^2$, 877/164 o výměře 193 $m^2$, 877/165 o výměře 195 $m^2$, 877/166 o výměře 193 $m^2$, 877/167 o výměře 195 $m^2$, 877/168 o výměře 194 $m^2$, 877/169 o výměře 195 $m^2$, 877/170 o výměře 194 $m^2$, 877/171 o výměře 195 $m^2$, 877/172 o výměře 194 $m^2$, 877/173 o výměře 194 $m^2$, 877/174 o výměře 330 $m^2$, 877/175 o výměře 301 $m^2$, 877/176 o výměře 301 $m^2$, 877/177 o výměře 301 $m^2$, 877/178 o výměře 301 $m^2$, 877/179 o výměře 301 $m^2$, 877/180 o výměře 301 $m^2$, 877/181 o výměře 301 $m^2$, 877/82 o výměře 301 $m^2$, 877/183 o výměře 301 $m^2$, 877/184 o výměře 301 $m^2$, 877/185 o výměře 301 $m^2$, 877/186 o výměře 301 $m^2$, 877/187 o výměře 301 $m^2$, 877/188 o výměře 302 $m^2$, 877/189 o výměře 585 $m^2$, 877/190 o výměře 198 $m^2$, 877/191 o výměře 198 $m^2$, 877/192 o výměře 197 $m^2$, 877/193 o výměře 199 $m^2$, 877/194 o výměře 198 $m^2$, 877/195 o výměře 198 $m^2$, 877/196 o výměře 197 $m^2$, 877/197 o výměře 199 $m^2$, 877/198 o výměře 198 $m^2$, 877/199 o výměře 198 $m^2$, 877/200 o výměře 198 $m^2$, 877/201 o výměře 197 $m^2$, 877/202 o výměře 199 $m^2$, 877/203 o výměře 198 $m^2$, 877/204 o výměře 198 $m^2$, 877/205 o výměře 198 $m^2$, 877/206 o výměře 198 $m^2$, 877/207 o výměře 199 $m^2$, 877/208 o výměře 199 $m^2$, 877/209 o výměře 199 $m^2$, 877/210 o výměře 197 $m^2$, 877/211 o výměře 199 $m^2$, 877/212 o výměře 199 $m^2$, 877/213 o výměře 198 $m^2$, 877/214 o výměře 201 $m^2$, 877/215 o výměře 339 $m^2$.

Celkem se jedná o 97 132 $m^2$ pozemků, z nichž 43 299 $m^2$ je určeno k bytové zástavbě, 19 193 $m^2$ k výstavbě komunikací a 34 640 $m^2$ k vybudování zeleně. Na lokalitu je vydáno stavební povolení. V současné době jsou ukončeny práce na zasíťování pozemků a vybudování komunikací. Projekt celkem nabízí 271 bytových jednotek -

151 řadových domů, řadových atriových domů, dvojdomů a 4 bytové domy. V současné době jsou podepsány smlouvy na prodej pozemků pro vybudování 48 nízkoenergetických řadových domů. Další smlouva je podepsána na prodej 5 pozemků pro výstavbu řadových domů.

Reálná cena dle ocenění k 31. 12. 2017 je 248 557 tisíc Kč.

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

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

Celkem se jedná se o 122 182 $m^2$ pozemků, na kterých projekt předpokládá výstavbu 681 bytových jednotek. V současné době probíhá změna územního rozhodnutí, po které bude následovat stavební povolení na komunikace a sítě. Po vybudování komunikací a sítí bude projekt rozdělen do několika menších projektů a bude nabídnut k prodeji. Pozemky nejsou zatíženy zástavním právem.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2017 je 122 182 tis. Kč.

**Jihlava (katastrální území Horní Kosov, LV 1717)**

Pozemky tvoří jednotlivé parcely těchto parcelních čísel: 1056/3 o výměře 2 639 $m^2$, 1057/1 o výměře 311 $m^2$, 1105/4 o výměře 207 $m^2$, 1106 o výměře 372 $m^2$, 1136/1 o výměře 938 $m^2$, 1136/2 o výměře 123 $m^2$, 1137/8 o výměře 2 267 $m^2$, 1137/10 o výměře 2 128 $m^2$, 1137/28 o výměře 4 123 $m^2$, 1138/164 o výměře 5 375 $m^2$, 1137/165 o výměře 2 709 $m^2$, 1137/190 o výměře 260 $m^2$.

Celkem se jedná o 21 452 $m^2$ pozemků, které se nacházejí v sousedství nákupního centra (přes ulici Vrchlického), kde je umístěna prodejna UNI HOBBY určených územním plánem k výstavbě obchodních ploch. Pozemky nejsou zatíženy zástavním právem.

V současné době probíhají jednání s potencionálními zájemci pro odprodej pozemků či jeho development. Sítě jsou dostupné na hranici pozemků. Byly provedeny hrubé terénní úpravy spočívající v násypech hutněných po vrstvách na 103% Proctor-Standard. Bylo provedeno vynětí ze zemědělského půdního fondu, proveden inženýrskogeologický průzkum, archeologický zjišťovací a záchranný výzkum, dendrologické posouzení, radonový průzkum, biologické posouzení, kácení a skrývka ornice.

Reálná cena dle ocenění k 31. 12. 2017 je 45 651 tisíc Kč.

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

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

Celkem se jedná o 93 093 $m^2$ pozemků, které jsou územním plánem určeny k zástavbě rodinnými domy. V současné době žádné projekční ani jiné práce na pozemcích neprobíhají. Pozemky nejsou zatíženy zástavním právem.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2017 je 202 012 tis. Kč.

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

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

Celkem se jedná o 266 493 $m^2$, které lze rozdělit na dvě části. První část o výměře 221 918 $m^2$ je určená k prodeji po změně územního plánu. Druhá část o výměře 44 575 $m^2$ jsou pozemky nutné pro vybudování městského dopravního systému - kruhového objezdu a tzv. nultou část Jižní spojky. Tyto pozemku buď budou městu odprodány, nebo směněny s městem za jiné pozemky. Pozemky nejsou zatíženy zástavním právem.

V současné době probíhá změna územního plánu, která v současné době závisí na vynětí pozemků ze zemědělského půdního fondu.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2016 je 167 891 tis. Kč.

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

Pozemky tvoří jednotlivé parcely těchto parcelních čísel: 164/1 o výměře 41 514 $m^2$, 164/15 o výměře 3 305 $m^2$, 164/17 o výměře 630 $m^2$, 494 o výměře 5 424 $m^2$, 1861/9 o výměře 116 $m^2$.

Celkem se jedná o 50 989 $m^2$ určených územním plánem pro občanskou vybavenost a bytovou výstavbu. Po vypracování studie, která prokázala možnost umístění a realizaci bytového projektu, žádné další projekční práce nepokračují. Pozemky nejsou zatíženy zástavním právem.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2017 je 64 246 tis. Kč.

**Pardubice (katastrální území Pardubice, LV 12663)**

Pozemky tvoří jednotlivé parcely těchto parcelních čísel: 1759/7 o výměře 20 933 $m^2$, 1761/6 o výměře 8 216 $m^2$, 2784/29 o výměře 301 $m^2$.

Celkem se jedná o 29 450 $m^2$ pozemků v sousedství nákupního centra, které tvoří prodejna potravin Hypernova a prodejna DIY UNI HOBBY. Na pozemcích bylo provedeno zhutnění a napojovací body veškerých inženýrských sítí. Sítě jsou dostupné na kraji pozemků. Pozemky nejsou zatíženy zástavním právem.

Reálná cena dle ocenění k 31. 12. 2017 je 19 622 tisíc Kč.

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

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

Celkem se jedná o 9 986 $m^2$ pozemků, které jsou územním plánem definovány jako plochy smíšené, obytné pro bydlení a občanskou vybavenost. Na projektu zatím neprobíhají žádné další práce a je určen k prodeji. Pozemky nejsou zatíženy zástavním právem.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2017 je 12 651 tis. Kč.

**Projekty ve výstavbě**

Projekty ve výstavbě jsou veškeré doposud nedokončené investice týkající se pozemkového portfolia a pronajímaných nemovitostí a zaplacené zálohy na pořízení investic do nemovitostí z v celkové hodnotě 300 044 tisíc Kč. Největší položky jsou výdaje na vybudování infrastruktury na pozemcích Praha Jahodnice (127 325 tis. Kč), záloha na pozemek a projektové a přípravné práce pozemky Svitavy (41 677 tis. Kč), stavební úpravy pozemku Pardubice (45 168 tis. Kč), probíhající výstavba bytového domu B1 na pozemcích Praha Jahodnice (32 632 tisíc Kč), projektové a přípravné práce na pozemcích v Plačicích (19 870 tis. Kč), projektové přípravné a stavební práce na pozemcích v Brně Chrlicích (17 503 tis. Kč).

***KRÁTKODOBÁ AKTIVA (podíl na celkových aktivech 9,7 %, k 31. 12. 2016 10,8 %)***

Rozhodující složkou (83 %) jsou peněžní prostředky a ekvivalenty. Celková hodnota peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů byla 335 395 tisíc Kč (oproti stavu k 31. 12. 2016 pokles o 61 927 tis. Kč). Pokles objemu finančních prostředků souvisí s nárůstem objemu investic do nemovitostí. Veškeré investice do nemovitostí v roce 2017 byly financovány z vlastních zdrojů Skupiny.

Krátkodobé pohledávky v hodnotě 68 489 tis. Kč tvoří 16,9 % krátkodobých aktiv. Jejich nárůst oproti stavu k 31. 12. 2016 o 43 534 tis. Kč souvisí s probíhajícím prodejem pozemků Praha Jahodnice a uzavřenou kupní smlouvou a dohodou o finančním vypořádání týkající se pozemků ve Svitavách. Finanční prostředky z výše uvedených smluv jsou deponovány v advokátních úschovách a budou uvolněny po splnění podmínek úschovy (zápisech změny vlastníka do katastru nemovitostí).

## PASIVA

| | 2017 | | 2016 | |
|---|---|---|---|---|
| | tis. Kč | % | tis. Kč | % |
| **VLASTNÍ KAPITÁL** | 3 955 580 | 94,98 | 3 766 275 | 96,22 |
| **DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY** | 109 801 | 2,64 | 106 454 | 2,72 |
| **KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY** | 99 050 | 2,38 | 41 382 | 1,06 |
| **PASIVA CELKEM** | 4 164 431 | | 3 914 111 | |

***VLASTNÍ KAPITÁL (podíl na celkových pasivech 95 %, k 31. 12. 2016 96,2 %)***

Jeho meziroční nárůst byl o 189 305 tisíc Kč na hodnotu 3 955 580 tisíc Kč. Složky vlastního kapitálu – základní kapitál 2 805 000 tisíc Kč (70,9 %), emisní ážio 106 800 tisíc Kč (2,7 %), nerozdělený zisk předchozích období 854 475 tisíc Kč (21,6 %), zisk běžného období 189 305 tisíc Kč (4,8 %).

***DLOUHODOBÉ A KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY (podíl na celkových pasivech 5 %, k 31. 12. 2016 3,8 %)***

Jejich meziroční nárůst byl o 61 015 tis. Kč na hodnotu 208 851 tis. Kč. Největší položkou (72 923 tis. Kč) je závazek dceřiné společnosti UNISTAV International, a.s. ze smlouvy o úvěru s Českou spořitelnou, a.s. Úvěrová

smlouva je platná do 31. 12. 2030. Celková výše splátek jistiny pro rok 2018 je 6 137 tis. Kč.

## PLATEBNÍ SCHOPNOST

Skupina dlouhodobě vykazuje dostatek finančních zdrojů. Likvidita je řízena na základě průběžného monitorování předpokládaných a skutečných peněžních toků. Rozhodujícím zdrojem finančních prostředků jsou výnosy z pronájmu. Pokles ukazatelů likvidity k 31. 12. 2017 souvisí s poklesem peněžních prostředků v souvislosti s realizovanými investicemi do nemovitostí.

### Meziroční srovnání ukazatelů likvidity

| | k 31. 12. 2017 | k 31. 12. 2016 |
|---|---|---|
| Okamžitá likvidita | 4,37 | 15,17 |
| Rychlá likvidita | 5,27 | 16,12 |
| Běžná likvidita | 5,29 | 16,20 |

**Poznámky:*
*okamžitá likvidita = finanční majetek / (krátkodobé závazky z obchodního styku + ostatní krátkodobé závazky – časové rozlišení)*
*rychlá likvidita = ((finanční majetek + krátkodobé pohledávky) / (krátkodobé závazky z obchodního styku + ostatní krátkodobé závazky – časové rozlišení))*
*běžná likvidita = ((finanční majetek + krátkodobé pohledávky + jiné dlouhodobé pohledávky) / (krátkodobé závazky z obchodního styku + ostatní krátkodobé závazky – časové rozlišení). Finančním majetkem se rozumí peněžní prostředky a ekvivalenty. Výpočet je proveden z údajů z auditované roční účetní závěrky.*

## PŘEDPOKLÁDANÁ VÝŠE INVESTIC V NÁSLEDUJÍCÍM ROCE

V následujícím roce předpokládá Mateřská společnost tyto investice – výstavba objektu DIY na pozemcích ve Svitavách (celková předpokládaná výše investice 200 milionů Kč, z toho v roce 2018 cca 150 mil. Kč), za předpokladu získání stavebního povolení zahájení výstavby objektu DIY v Kladně (celková předpokládaná investice 170 mil. Kč, z toho v roce 2018 cca 50 mil. Kč), dostavba bytového domu B1 na pozemcích Praha Jahodnice (cca 70 mil. Kč).

Dceřiná společnost UG-D, a.s. v následujícím roce žádné významné investice nepředpokládá.

V případě dceřiné společnost UNISTAV International, a.s. je zvažovaná fúze s Mateřskou společností a žádné významné investice nejsou plánovány.

Veškeré výše uvedené investice budou provedeny z nakumulovaných vlastních zdrojů Skupiny.

V případě realizace fúze společnosti UNISTAV International, a.s. a Mateřskou společností je plánována jednorázová úhrada úvěru poskytnutého společnosti UNISTAV International, a.s. Českou spořitelnou, a.s. (výše splátky cca 70 mil. Kč).

Při odhadovaném kladném cash-flow v roce 2018 ve výši Kč cca 340 mil. Kč (z toho cca 155 mil. Kč z prodeje pozemků v Jihlavě a Pardubicích) a s přihlédnutím k výše uvedenému by měla Skupina ke konci roku 2018 hotovost na účtech ve výši cca 330 mil. Kč, která bude použita na dostavbu objektu DIY v Kladně a k rozšíření

portfolia nemovitostí nákupem již provozovaného nákupního centra, kancelářského objektu či jiné nemovitosti, které jsou v současnosti nabízeny na trhu.

Skutečná výše investic se může od výše uvedeného plánu lišit v závislosti na vývoji cen stavebních, projekčních a dalších prací a případné změně strategie Společnosti.

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

Společnost 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 auditorem.

V hodnoceném období nebyly z hlediska rizik posouzeny a zpracovány žádné nové koncepční materiály. Došlo pouze k přijetí nepodstatných úprav všech základních dokumentů zabývajících se riziky, které byly vyvolány zejména změnou statutu Fondu.

*V roce 2017 Fond pokračoval v provádění zátěžových testů s náměty:*

*A) Dopad rozhodnutí Fondu, kterým by se „otevřel" a přijal závazek zpětného odkupu svých akcií. Právní podmínky, za kterých by to bylo možno učinit. Dopady na likviditu Fondu. Nutná opatření, která by bylo nutno k zajištění takového rozhodnutí přijmout.*

*B) Stanovení maximální možné pravidelné dividendy jako předem deklarovaného podílu na ročním hospodářském výsledku. Následky pro likviditu Fondu. Předpokládané dopady na zvýšení četnosti obchodování akcií Fondu na BCPP.*

*C) Dopady potenciálního rozhodnutí akcionářů Fondu rozdělit ho na dva fondy kvalifikovaných investorů, z nichž jeden by měl v majetku převážně pozemky a druhý markety typu DIY. Stanovení podmínek zajištění likvidity nového fondu, který by obsahoval převážně pozemky.*

*D) Dopady dlouhodobého odkládání vydání stavebního povolení na stavbu projektu Brno-Chrlice, resp. dopady nutnosti řešit vzniklou situaci soudní cestou.*

Náměty testů byly hypotetické a neindikují, že by taková změna byla zvažována, projednávána či byla dokonce odsouhlasená.

Testy A a B směřovaly k prověření likvidity Fondu při specifikovaných podmínkách.

Oba zátěžové testy prokázaly vysokou míru likvidity Fondu. Ta by umožňovala přijetí zásadních rozhodnutí zaměřených na zvýšení atraktivnosti akcií Fondu, které jsou obchodovány na Burze cenných papírů Praha.

Testy C a D měly všeobecný charakter.

Oba provedené testy prokázaly vysokou odolnost Fondu k nenadálým rozhodnutím akcionářů či vnějším negativním faktorům.

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 jako pro Fond nejvýznamnější, nedoznala v hodnoceném období žádných změn.

Změny podnikatelského prostředí ani vlastní opatření Fondu nevyvolaly v roce 2017 zásadní nová rizika a nejistoty.

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 developerských 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 věnoval a bude věnovat Fond 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 přijal Fond rozhodnutí, že omezí počet vlastněných marketů DIY na maximálně tři v jednom kraji.

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

Jedná se o nejvýznamnější riziko, kterému Fond čelí a které se projevovalo v popisovaném období

- sníženou likviditou nemovitého majetku - v daném období Fond neměl v úmyslu a ani neplánovaně neprodal žádné nemovitostní aktivum. Jednání o odprodeji dvou pozemků se posunula významně k realizaci tohoto záměru,

- 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, z půdního fondu. Toto riziko obecně s časem narůstá. Má objektivní charakter a je obtížné ho predikovat. Projevuje se v něm změna stanovisek a priorit místních samospráv a neúměrně se vlekoucí správní proces.

***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 neprojevilo. Strategie proto konstatuje, že není zapotřebí měnit příslušné limity obsažené ve statutu Fondu či stanovovat zvláštní pozornost tomuto typu rizika.

V popisovaném období však Fond i přes toto konstatování sledoval a vyhodnocoval ukazatele likvidity a ve druhém pololetí 2017 provedl stresové testování likvidity.

***ÚROKOVÉ RIZIKO***

Fond v současné době nepracuje s cizími zdroji. Pokud by došlo ke změně této politiky, pak pravděpodobně až v roce 2018 či ještě později.

Ostatní rizika uvedená ve statutu Fondu se buď vůbec v roce 2017 neprojevila či jejich dopad by byl i v případě, že by se objevila, marginální.

V letech 2016-2017 došlo díky výsledkům referenda o **Brexitu** k určitému zpochybnění predikovatelnosti dalšího vývoje v Evropské unii, jejímž je Česká republika členem. Vzhledem k tomu, že Fond nemá žádná aktiva ve Velké Británii a všechny příjmy získává od českých právnických osob, které nemají britské akcionáře, je dopad této skutečnosti na Fond zanedbatelný.

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

# KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK 2017

# KONČÍCÍ 31. PROSINCEM 2017

(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
Příloha ke konsolidované účetní závěrce

V Praze dne 15. 3. 2018

Ing. Petr Pavlát
člen představenstva

## KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI

Příloha tvoří nedílnou součást této účetní závěrky

| | Bod | 2017 | 2016 |
|---|---|---|---|
| **DLOUHODOBÁ AKTIVA** | | **3 760 547** | **3 491 834** |
| Nehmotná aktiva | 4.1. | 5 149 | 6 208 |
| Investice do nemovitostí | 4.2. | 3 752 474 | 3 482 411 |
| Pozemky, budovy a zařízení | 4.3. | 924 | 1 215 |
| Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky | 4.4. | 2 000 | 2 000 |
| **KRÁTKODOBÁ AKTIVA** | | **403 884** | **422 277** |
| Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů | 4.5. | 10 548 | 9 997 |
| Ostatní pohledávky | 4.5. | 57 941 | 14 958 |
| Peněžní prostředky a ekvivalenty | 4.6. | 335 395 | 397 322 |
| **AKTIVA CELKEM** | | **4 164 431** | **3 914 111** |
| **VLASTNÍ KAPITÁL** | 4.7. | **3 955 580** | **3 766 275** |
| Základní kapitál | | 2 805 000 | 2 805 000 |
| Kapitálové fondy | | 106 800 | 106 800 |
| Nerozdělený zisk | | 1 043 780 | 854 475 |
| **DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY** | | **109 801** | **106 454** |
| Přijaté úvěry, půjčky | 4.8. | 66 786 | 73 037 |
| Závazek odložená daň | 5.7. | 43 015 | 33 417 |
| Rezervy | | 0 | 0 |
| Ostatní dlouhodobé závazky | | 0 | 0 |
| **KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY** | | **99 050** | **41 382** |
| Přijaté úvěry, půjčky | 4.8. | 6 137 | 4 520 |
| Krátkodobé závazky z obchodního styku | 4.9. | 38 199 | 16 636 |
| Ostatní závazky | 4.9. | 54 714 | 20 226 |
| **PASIVA CELKEM** | | **4 164 431** | **3 914 111** |

## KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

| | Bod | 2017 | 2016 |
|---|---|---|---|
| Výnosy z pronájmu a služeb | 5.1. | 207 477 | 196 188 |
| Čisté výnosy související s poplatky za služby | 5.2. | 1 942 | 1 203 |
| Čisté výnosy z pronájmu | | 209 419 | 197 391 |
| Náklady na provoz nemovitostí | 5.3. | -22 236 | -24 730 |
| Snížení hodnoty majetku | 5.4. | -1 249 | -2 129 |
| Čistý zisk/ ztráta z přecenění investic do nemovitostí | 5.5. | 26 652 | -8 029 |
| Zisk / ztráta z prodeje investic do nemovitostí | 5.6. | 8 794 | 394 |
| Čistý zisk/ ztráta z prodeje provozního majetku | | - | 64 |
| Správní náklady | 5.7. | -16 834 | -18 043 |
| Provozní výsledek hospodaření | | 204 546 | 144 918 |
| Úrokové výnosy | 5.8. | 647 | 1 095 |
| Úrokové náklady | 5.8. | -122 | -11 |
| Ostatní čistý finanční výsledek | 5.8. | -47 | -26 |
| Výsledek hospodaření z finanční činnosti | | 478 | 1 058 |
| Zisk/ Ztráta před zdaněním | | 205 024 | 145 976 |
| Daň z příjmů | 5.9. | -15 719 | -5 203 |
| Zisk/ Ztráta za účetní období | | 189 305 | 140 773 |
| Ostatní úplný výsledek za účetní období | | 0 | 0 |
| Úplný výsledek za účetní období celkem | | 189 305 | 140 773 |

## KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

| | Základní kapitál | Ostatní fondy | Výsledek hospodaření minulých let | Vlastní kapitál celkem |
|---|---|---|---|---|
| **Zůstatek k 1. 1. 2016** | **2 805 000** | **106 800** | **713 702** | **3 625 502** |
| Úplný výsledek celkem za účetní období | - | - | 140 773 | 140 773 |
| Podíly na zisku | - | - | - | - |
| **Zůstatek k 31. 12. 2016** | **2 805 000** | **106 800** | **854 475** | **3 766 275** |
| | | | | |
| **Zůstatek k 1. 1. 2017** | **2 805 000** | **106 800** | **854 475** | **3 766 275** |
| Úplný výsledek celkem za účetní období | - | - | 189 305 | 189 305 |
| Podíly na zisku | - | - | - | - |
| **Zůstatek k 31. 12. 2017** | **2 805 000** | **106 800** | **1 043 780** | **3 955 580** |

## KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

| Peněžní toky z provozní činnosti | Bod | 2017 | 2016 |
|---|---|---|---|
| **Zisk před zdaněním** | | **205 024** | **145 976** |
| **Úpravy pro odsouhlasení čistého zisku a čisté hotovosti z provozní činnosti** | | | |
| Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí | 4.2. | -26 652 | 8 029 |
| Zisk/Ztráta z prodeje investic do nemovitostí | 5.3. | -8 794 | -394 |
| Odpisy/ amortizace hmotného a nehmotného majetku | 5.7. | 291 | 245 |
| Snížení hodnoty aktiv | 5.4. | 1 249 | 2 129 |
| **Zisk/ ztráta z prodeje pozemků, budov a zařízení, nehmotných aktiv** | | | |
| Úrokové výnosy | | -647 | -1 095 |
| Úrokové náklady | | 122 | 11 |
| Kurzové rozdíly | | - | - |
| Ostatní nepeněžní úpravy | | 4 586 | - |
| **Zisk před změnami pracovního kapitálu a rezerv** | | **175 179** | **154 901** |
| **Změny v provozních aktivech a pasivech:** | | | |
| Pohledávky | | -43 724 | -11 327 |
| Závazky | | 41 994 | -82 322 |
| Rezervy | | 9 598 | -2 465 |
| Úroky přijaté | | 647 | 1 095 |
| Úroky placené | | -122 | - |
| Zaplacená daň z příjmu | | -6 296 | -12 770 |
| **Čisté peněžní toky z provozní činnosti** | | **177 276** | **47 112** |
| **Peněžní toky z investiční činnosti:** | | | |
| Pořízení dceřiných společností po odečtení nabytých peněžních prostředků | | - | -986 |
| Nákup pozemků, budov a zařízení a nehmotných aktiv | | - | -1 191 |
| Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí | | -279 201 | -38 972 |
| Příjmy z prodeje investic do nemovitostí | | 39 998 | 46 829 |
| **Čisté peněžní toky z investiční činnosti** | | **-239 203** | **5 680** |
| **Čisté snížení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů** | | **-61 927** | **52 781** |
| **Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku roku** | | **397 322** | **344 541** |
| **Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci roku** | | **335 395** | **397 322** |

# 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 dvěma 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 dceřiných společností Skupiny je development bytových a nebytových prostor a pronájem bytových 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. 2017 podílející se 20 a více procenty na jejím základním kapitálu**

| Akcionář | podíl |
|---|---|
| JUDr. Jiří Šimáně, Pařížská 131/28, 110 00 Praha 1 | 47,17 % |
| Ing. Jaromír Šmejkal, Ječná 29, 120 00 Praha 2 | 31,44 % |
| UNIMEX GROUP, a.s., Václavské nám. 53, 110 00 Praha 1 | 20,83 % |

**Orgány Mateřské společnosti k 31. 12. 2017**

| | |
|---|---|
| Představenstvo | |
| předseda představenstva | JUDr. Jiří Šimáně |
| místopředseda představenstva | Ing. Jaromír Šmejkal |
| člen představenstva | Ing. Petr Pavlát |
| | |
| Dozorčí rada | |
| předseda dozorčí rady | Ing. Ludvík Macháček |
| člen dozorčí rady | JUDr. Lubomír Kadaně |
| člen dozorčí rady | Ing. Jan Kůrka |

V období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 nedošlo k personálním změnám v orgánech Mateřské společnosti.

**Zaměstnanci**

Skupina zaměstnává k 31. 12. 2017 celkem 10 zaměstnanců (k 31. 12. 2016 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 účetními standardy (International Financial Reporting Standarts, IFRS) ve znění platném pro Evropskou Unii.

Konsolidovaná účetní závěrka zahrnuje konsolidovaný výkaz o finanční pozici, konsolidovaný výkaz o úplném výsledku, konsolidovaný výkaz 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 2017 nebo po tomto datu.

| předpis | | použití |
|---|---|---|
| Úpravy IAS 7 | Iniciativa v oblasti zveřejňování informací o měny závazků z financování, včetně změn vzniklých z peněžních toků i změn nepeněžních. | Aplikace těchto úprav žádný dopad na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny. |
| úpravy IAS 12 | Vykazování odložených daňových pohledávek z nerealizovaných ztrát. | Aplikace těchto úprav nemá dopad na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny, poněvadž dostatečnost budoucích zdanitelných zisků Společnost již posuzuje způsobem, který je v souladu s těmito úpravami |

#### 2.2.2. Roční zdokonalení IFRS

**Cyklus 2014 – 2016**

(Verze vydaná radou IASB je účinná pro roční období počínající dne 1. ledna 2017 nebo 2018 či po tomto datu.) Roční zdokonalení IFRS zahrnuje úpravy standardů IFRS 1, IFRS 12 a IAS 28, které dosud nejsou pro Skupinu povinně účinné.

Úpravy IAS 28 objasňují, že organizace rizikového kapitálu či jiné účetní jednotky obdobného charakteru mohou ocenit investice do přidružených nebo společných podniků reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty samostatně pro každý přidružený či společný podnik. Tuto volbu je třeba provést při prvotním vykázání každého přidruženého nebo společného podniku. Pokud jde o možnost účetní jednotky, která není investiční jednotkou, zachovat ocenění reálnou hodnotou použité jejími přidruženými či společnými podniky, které jsou investičními jednotkami, při aplikaci ekvivalenční metody, úpravy analogicky objasňují, že každý přidružený či společný podnik, jež je investiční jednotkou, má možnost volby. Tyto úpravy se aplikují retrospektivně, přičemž je povolena dřívější aplikace.

Úpravy IFRS 12 uvádí, že účetní jednotka nemusí poskytovat souhrnný přehled finančních informací ohledně podílů v dceřiných, přidružených nebo společných podnicích, které jsou klasifikovány jako držené k prodeji (či které jsou zahrnuté do vyřazované skupiny klasifikované jako držená k prodeji). Cílem těchto úprav je objasnit, že se jedná o požadavky standardu IFRS 12 vztahující se na tyto podíly.

Úpravy IFRS 12 jsou účinné pro roční účetní období počínající dne 1. ledna 2017 či po tomto datu, ale dosud nebyly schváleny k použití v EU (stav k 15. lednu 2018). Vedení Skupiny neočekává, že aplikace úprav v budoucnu

bude mít dopad na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny, neboť žádný podíl Skupiny není klasifikován jako držený k prodeji (či zahrnut ve vyřazované skupině klasifikované jako držená k prodeji).

Úpravy IFRS 1 i IAS 28 jsou účinné pro roční účetní období počínající dne 1. ledna 2018 či po tomto datu. Vedení Skupiny neočekává, že aplikace úprav bude mít dopad na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny, protože Skupina není prvouživatelem IFRS ani nepředstavuje organizaci rizikového kapitálu. Skupina rovněž nemá žádný přidružený nebo společný podnik, jenž by byl investiční jednotkou.

**cyklus 2015 – 2017**

(Verze vydaná radou IASB je účinná pro roční období počínající dne 1. ledna 2019 či po tomto datu.) Roční zdokonalení IFRS zahrnuje úpravy standardů IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 a IAS 23.

Úpravy IFRS 3 objasňují, že pokud účetní jednotka získá kontrolu nad podnikem, který je společnou činností, musí přecenit své dříve držené podíly v tomto podniku. Úpravy IFRS 11 objasňují, že pokud účetní jednotka získá společnou kontrolu nad podnikem, jenž je společnou činností, tato účetní jednotka své dříve držené podíly v tomto podniku nebude přeceňovat.

Úpravy IAS 12 objasňují, že veškeré dopady dividend v oblasti daně z příjmu (tj. rozdělení zisku) by měly být vykázány do zisku nebo ztráty bez ohledu na to, jak daně vznikly.

Úpravy IAS 23 objasňují, že pokud jakákoliv konkrétní půjčka zůstane nesplacena poté, co je související aktivum připraveno k zamýšlenému užití či k prodeji, tato půjčka se při výpočtu míry aktivace stane součástí finančních prostředků, které si účetní jednotka půjčuje obecně.

Všechny úpravy jsou účinné pro roční účetní období počínající dne 1. ledna 2019 či po tomto datu. Vedení Skupiny neočekává, že aplikace úprav v budoucnu bude mít dopad na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny.

**IFRIC 22 Transakce v cizích měnách a předem hrazená protihodnota**

(Verze vydaná radou IASB je účinná pro roční období počínající dne 1. ledna 2018 či po tomto datu.) IFRIC 22 stanoví, jak určit „datum transakce“ pro účely stanovení směnného kurzu aplikovaného na prvotní vykázání aktiva, nákladu nebo výnosu, pokud byla protihodnota u dané položky hrazena nebo obdržena předem v cizí měně, což vedlo k vykázání nepeněžního aktiva či nepeněžního závazku (např. nevratná záloha či výnos příštího období).

Tato interpretace upřesňuje, že datum transakce je datum, k němuž účetní jednotka prvotně vykázala nepeněžní aktivum nebo nepeněžní závazek plynoucí z předem hrazené či obdržené protihodnoty. V případě více protihodnot hrazených či obdržených předem interpretace IFRIC 22 vyžaduje, aby datum transakce bylo účetní jednotkou stanoveno pro každou předem hrazenou či předem obdrženou protihodnotu.

Tato interpretace je účinná pro roční účetní období počínající dne 1. ledna 2018 či po tomto datu, přičemž je povolena dřívější aplikace. Účetní jednotky mohou interpretaci aplikovat buď retrospektivně, nebo prospektivně. Na prospektivní aplikaci se vztahují specifická přechodná ustanovení.

Vedení Skupiny neočekává, že aplikace úprav v budoucnu bude mít dopad na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny, protože Skupina neúčtuje o transakcích zahrnujících předem hrazenou či předem obdrženou protihodnotu v cizí měně.

**IFRIC 23 Účtování o nejistotě u daní z příjmů**

(Verze vydaná radou IASB je účinná pro roční období počínající dne 1. ledna 2019 či po tomto datu.) Interpretace se aplikuje při určení zdanitelného příjmu (daňové ztráty), daňových základů, nevyužitých daňových ztrát, nevyužitých daňových zápočtů a daňových sazeb, pokud existuje nejistota související s účtováním o dani z příjmů podle IAS 12. Interpretace se zabývá zejména těmito záležitostmi:

- zda by daňové postupy měly být posuzovány společně;
- předpoklady pro kontroly finančních úřadů;
- určení zdanitelného příjmu (daňové ztráty), daňových základů, nevyužitých daňových ztrát, nevyužitých daňových zápočtů a dopady změn skutečností a okolností.

Interpretace je účinná pro roční účetní období počínající dne 1. ledna 2019 či po tomto datu. Dřívější použití je povoleno. Účetní jednotky mohou aplikovat interpretaci na základě plně retrospektivního přístupu či modifikovaného retrospektivního přístupu.

Vedení Skupiny neočekává, že aplikace úprav v budoucnu bude mít významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny.

Oblast zajišťovacího účetnictví uplatňovaného u portfolia finančních aktiv a závazků Pro oblast zajišťovacího účetnictví uplatňovaného u portfolia finančních aktiv a závazků, jehož zásady Evropská unie dosud neschválila, nejsou zatím schválena žádná nařízení.

Vedení Skupiny odhaduje, že aplikace zajišťovacího účetnictví na portfolio finančních aktiv nebo závazků v souladu se standardem IAS 39 Finanční nástroje – účtování a oceňování, by v případě použití k datu účetní závěrky neměla na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny žádný významný dopad.

**2.2.3. Nové a novelizované IFRS přijaté pro použití v EU, které jsou vydány, ale dosud ještě nejsou v účinnosti**

· IFRS 9 Finanční nástroje 1)

· IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky 1)

· IFRS 16 Leasingy 2)

· Úpravy standardu IFRS 4 Použití IFRS 9 Finanční nástroje společně s IFRS 4 Pojistné smlouvy 1)

1) Účinné v EU pro období začínající 1. ledna 2018 nebo po tomto datu, dřívější použití je možné.
2) Účinné v EU pro období začínající 1. ledna 2019 nebo po tomto datu, dřívější použití je možné.

Společnost nepřistoupila k jejich předčasnému použití.

Podle analýzy finančních aktiv a finančních závazků Skupiny k 31. prosinci 2017 provedené na základě skutečností a okolností, které existovaly k tomuto datu, vedení Skupiny provedlo předběžné posouzení dopadu IFRS 9 na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny a nepřepokládá, že použití nových požadavků IFRS 9 bude mít významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku Společnosti.

Vedení Skupiny se domnívá, že mají nízké úvěrové riziko u obchodních pohledávek a půjček spřízněným osobám, a proto očekává, že se u těchto položek vykáží 12 měsíční očekávané úvěrové ztráty.

Vedení Skupiny obecně očekává, že použití modelu očekávaných úvěrových ztrát podle IFRS 9 nebude mít za následek dřívější vykázání úvěrových ztrát u příslušných položek a nezvýší částku vykázané opravné položky u těchto položek.

Skupina vykazuje výnosy z pronájmu a služeb s ním spojených, výnosy z prodeje nemovitostí držených za účelem zhodnocení. Vedení Skupiny již předběžně posoudilo, že vykazování výnosů podle IFRS 15 bude obdobné jako podle IAS 18.

IFRS 16 Leasingy (Účinný v EU pro roční období počínající dne 1. ledna 2019 či po tomto datu.) IFRS 16 zavádí komplexní model pro identifikaci leasingových ujednání a účetních metod pro pronajímatele i nájemce. Jakmile bude v účinnosti, nahradí IFRS 16 stávající pokyny pro účetní úpravu leasingu, včetně IAS 17 Leasingy, a související interpretace.

K 31. prosinci 2017 Skupina eviduje pouze jednu nájemní smlouvu, ze které nevyplývají významné nezrušitelné závazky. Očekává se, že nově požadované vykazování práva k užívání aktiva a souvisejícího závazku z leasingu nebude mít významný dopad na částky vykázané v konsolidované účetní závěrce Skupiny.

### 2.2.4. Nové a novelizované IFRS vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB), ale dosud nepřijaté EU

Skupina odkazuje na stav přijetí nových IFRS standardů a dodatků ke standardům a jejich výkladů tak, jak jsou zveřejňovány ze strany Evropské unie:

(http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_en.htm).

### 2.2.5. Důležitá účetní pravidla

Konsolidovaná účetní závěrka vychází z předpokladu, že Skupina neuvažuje o ukončení činnost 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.

**Oceňovací základna**

Konsolidovaná účetní závěrka byla sestavena na základě historických cen kromě následujících významných položek v konsolidovaném výkazu o finanční pozici, které byly k datu vykázání oceněny, jak je uvedeno níže:

- investice do nemovitostí a nehmotný majetek z investiční činnosti jsou oceněny reálnou hodnotou
- finanční aktiva a dluhy z investiční činnosti jsou oceněny reálnou hodnotou

Historická cena obecně vychází z reálné hodnoty protihodnoty poskytnuté výměnou za zboží a služby.

Reálná hodnota je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacena za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění, bez ohledu na to, zda je cena pozorovatelná nebo odhadována za použití jiné oceňovací techniky. Při stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku Skupiny bere v úvahu takové charakteristiky aktiva či závazku, které by účastníci trhu zohlednili při oceňování aktiva či závazku ke dni ocenění.

*Stanovení reálných hodnot*

Ocenění investic do nemovitostí, nehmotného majetku z investiční činnosti, finančních aktiv a dluhů vzniklých z investiční činnosti k rozvahovému dni na reálnou hodnotu bylo provedeno externími odborně způsobilými znalci.

Znalec vycházel z předpokladu dalšího pokračování ve stávající činnosti Skupiny. Reálnou hodnotu majetku a dluhů Skupiny stanovil znalec pomocí substanční metody na principu reálných hodnot. Pro ocenění investic do nemovitostí byly použity metody výnosové hodnoty, porovnávací hodnoty a nákladové hodnoty v závislosti na typu nemovitosti. Pro stanovení reálné hodnoty majetkových účastí byla použita substanční metoda na principu reálných hodnot. Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů byly pro stanovení reálné hodnoty rozděleny do skupin dle lhůty splatnosti a přeceněny v souladu s vyhláškou č.244/2013 Sb. Vyhláška o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech *§ 34*, odst. 2) a 3).

**Funkční měna a měna vykazování**

Tato konsolidovaná účetní závěrka se vykazuje 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 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. Skupina nemá žádné zahraniční jednotky.

**Použití odhadů a úsudků**

Po vedení Skupiny se při přípravě konsolidované účetní závěrky v souladu se standardy IFRS přijatými Evropskou unií požaduje, aby činilo úsudky, odhady a předpoklady mající vliv na aplikaci účetních postupů a na vykázanou výši aktiv a závazků, výnosů a nákladů. Odhady a předpoklady jsou založeny na historických zkušenostech, interních výpočtech a dalších různých skutečnostech, které vedení Skupiny považuje za daných okolností za přiměřené. Skutečný výsledek se od odhadů může lišit.

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.

Informace o zásadních úsudcích při uplatňování účetních předpisů majících nejvýznamnější vliv na částky vykázané v konsolidované účetní závěrce, jsou uvedeny v následujících bodech

– podmíněná protihodnota

– klasifikace investic do nemovitostí

Informace o předpokladech a odhadovaných nejistotách pojících se s významným rizikem, že bude v následujícím roce nutné provést významné úpravy, jsou uvedeny v následujících bodech

– ocenění investičního majetku

– uznání odložených daňových pohledávek – budoucí využití převáděných daňových ztrát

– řízení finančních rizik

– test na snížení hodnoty – zásadní předpoklady týkající se zpětně získatelných částek

**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 alokován jednotlivým penězotvorným jednotkám, nebo skupinám penězotvorných jednotek, u kterých se předpokládá synergický užitek z podnikových kombinací. Takovéto jednotky, nebo skupiny představují nejnižší úroveň, na které Skupina goodwill sleduje. Ztráta ze snížení goodwillu není v následujícím období odúčtována.

Dceřiný podnik UG-D, a.s. byl koupen v roce 2009, v roce 2012 fúzoval se svými dvěma dceřinými společnostmi. Dceřiný podnik UNISTAV International, a.s. byl koupen 31. říjnu 2016. Účetní hodnota goodwillu k 31. 12. 2017 byla 0 tis. Kč (k 31. 12. 2016 byla 0 tis. Kč) po vykázání ztráty ze snížení hodnoty ve výši 0 tis. Kč v roce 2017 (v 2016 2 068 tis. Kč).

**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 vykázání se investice do nemovitosti oceňují reálnou hodnotou.

Zisky a ztráty ze změny reálné hodnoty investicí 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 2017 resp. 2016.

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 užitky. 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 |
| Klimatizační a vzduchotechnická zařízení | 5 let |

| | |
|---|---|
| Stroje a zařízení | 3 roky |
| Trezory | 10 let |
| Inventář | 3-6 let |
| Motorová vozidla | 3 roky |
| Drobný majetek | 1 rok |

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 vykázány 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.

**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 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.

**Finanční nástroje**

Finanční aktiva a finanční závazky jsou vykazovány, jakmile se Skupina stane stranou smluvních ustanovení finanční nástrojů.

**Finanční aktiva**

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

Skupina provádí prvotní zaúčtování výše uvedených finančních aktiv ke dni jejich vzniku.

*Poskytnuté pohledávky (půjčky, pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky)*

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. Tato aktiva jsou prvotně zaúčtována v reálné hodnotě navýšené o veškeré přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou poskytnuté úvěry oceněny v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry a snížené o ztráty ze snížení hodnoty.

Výnosové úroky se vykazují pomocí efektivní úrokové míry, s výjimkou krátkodobých pohledávek, u kterých je dopad diskontování nevýznamný.

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.

*Odúčtování*

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 Skupina svou kontrolu nad nimi, aby se ujistila, že pokračující účast plynoucí ze zachování kontroly nebrání odúčtování.

*Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty*

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty tvoří hotovost v bance, pokladní hotovost a krátkodobé vklady s původní dobou splatnosti do tří měsíců.

**Finanční závazky**

Finanční závazky zahrnují závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky.

Tyto finanční závazky jsou prvotně zaúčtovány v reálné hodnotě snížené o veškeré přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou tyto finanční závazky oceněny v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých závazků, u kterých je dopad diskontování nevýznamný.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty finančního závazku a alokace úrokového nákladu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby po očekávanou dobu trvání finančního závazku nebo případně po kratší období na jejich čistou zůstatkovou hodnotu k okamžiku prvotního vykázání.

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

*Odúčtování*

Finanční závazky jsou odúčtovány v okamžiku, kdy byly splaceny nebo jiným způsobem vypořádány.

**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 Skupina má v úmyslu provést vyrovnání v čisté hodnotě nebo současně realizovat aktivum a vypořádat závazek.

**Snížení hodnoty majetku, kromě goodwillu**

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 níž lze samostatně identifikovat peněžní toky (penězotvorné 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 zůstatkovou 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 |

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.

**Rezervy**

Rezerva se vykáže, pokud má Skupina současný smluvní nebo mimosmluvní závazek, který je důsledkem minulé události, je možné ho spolehlivě odhadnout a zároveň je pravděpodobné, že k vypořádání závazku bude nezbytné vynaložení finančních prostředků Skupiny.

**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 individuálním výkazu o úplném výsledku a uvedeny samostatně v poznámkách k individuální 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 nemovitostí, 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 nepřiřazených 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 a daň z nabytí nemovitých věcí.

**Úrokové výnosy 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, zisky a ztráty 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 témuž 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.

**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. 2017**

*Společnost UG-D, a.s., IČO 271 81 227*

Obchodní společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeným 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 UNISTAV International, a.s., IČO 282 62 522*

Obchodní společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 22052. Základní kapitál společnosti je 2 000 000,- Kč, podíl Mateřské společnosti na základním kapitálu 100%. Hlavní činností společnosti je pronájem obchodních prostor.

**Změny ve Skupině v roce 2017**

V roce 2017 nedošlo ke změně ve struktuře Skupiny.

## 4. VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI

### 4.1. Nehmotná aktiva

Mateřská společnost je oprávněna k výkonu práva užití autorského díla „projektové dokumentace na soubor rodinných domů v Praze, 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.

Na konci účetního období byl proveden test na snížení hodnoty vycházející z procenta prodaných pozemků z celkového množství parcel v projektu Praha k. ú. Hostavice a snížila hodnotu o 29,14% z účetní ceny tj. o 2 118 tis. Kč (2016: 1 059 tis. Kč).

### 4.2. Investice do nemovitostí

| | pronajaté nemovitosti vytvářející příjem | pozemkové portfolio | projekty ve výstavbě | celkem |
|---|---|---|---|---|
| **Zůstatek k 1. 1. 2016** | **2 131 897** | **970 527** | **220 284** | **3 322 708** |
| Investice/akvizice | 175 195 | - | - | 175 195 |
| Převody | 6 669 | - | -6 669 | 0 |
| Náklady na rozvojové projekty | - | - | 35 967 | 35 967 |
| Přírůstky investic do nemovitostí | - | - | - | 0 |
| Úbytky investic do nemovitostí | -13 401 | -18 761 | -11 268 | -43 430 |
| Rozdíly z přecenění | -27 943 | 20 829 | -915 | -8 029 |
| **Zůstatek k 31. 12. 2016** | **2 272 417** | **972 595** | **237 399** | **3 482 411** |
| Investice/akvizice | 182 117 | - | - | 182 117 |
| Převody | 8 757 | - | -8 757 | 0 |
| Náklady na rozvojové projekty | 5 276 | - | 89 007 | 94 283 |
| Přírůstky investic do nemovitostí | 2 801 | - | - | 2 801 |
| Úbytky investic do nemovitostí | -8 919 | -13 845 | -13 026 | -35 790 |
| Rozdíly z přecenění | 46 798 | -15 567 | -4 579 | 26 652 |
| **Zůstatek k 31. 12. 2017** | **2 509 247** | **943 183** | **300 044** | **3 752 474** |

Veškeré nemovitosti Skupiny jsou na území České republiky.

Nemovitosti v celkové hodnotě 178 286 tis. Kč (tj. 4,75% celkových investic do nemovitostí) jsou zatíženy zástavním právem.

Služebnosti na pozemcích a nemovitostech nemají vliv na jejich reálnou hodnotu. Seznam zástav a služebností je uveden v příloze č. 1.

Největší investicí roku 2017 bylo získání budovy DIY v Chomutově. V rámci projektu Praha „Rodinné bydlení Jahodnice“ byla zahájena výstavba bytového domu a pokračoval prodej pozemků pro výstavbu rodinných domů. Bylo prodáno několik bytových a nebytových jednotek z projektu Kroměříž „Dolní zahrady“. Na konci účetního období byla uzavřena kupní smlouva na pozemky ve Svitavách. Pokračovaly práce na územním řízení pro markety DIY v Kladně a Svitavách. V některých pronajímaných nemovitostech byla provedena technická zhodnocení.

***Oceňování investic do nemovitostí reálnou hodnotou***

Reálná hodnota investic do nemovitostí k 31. prosinci 2017 a k 31. prosinci 2016 byla určena na základě ocenění znaleckého ústavu Euro-Trend s.r.o. (nezávislí znalci v oboru oceňování) k uvedenému datu. Znalecký ústav Euro-Trend s.r.o. je od roku 2004 na základě rozhodnutí ministra spravedlnosti zapsán do seznamu znaleckých ústavů pro obor ekonomika s širokým rozsahem znaleckého oprávnění. Pracovníci společnosti mají dlouhodobé odborné znalosti a zkušenosti s oceňováním nemovitostí a disponují 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 IVSC-6. vydání z roku 2003.

Reálná hodnota byla 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.

Porovnávací hodnota byla určena podle známých realizovaných 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. Nedošlo k žádné změně oceňovací techniky v průběhu roku.

Všechny investice do nemovitostí byly klasifikovány do Úrovně 3 v rámci hierarchie reálné hodnoty a jsou pro ně relevantní následující informace:

Skupina vlastní nemovitosti, které buď pronajímá – nákupní centra DIY (Do-it-yourself) a nebo je drží za účelem zhodnocení - pozemky.

Znalec použil pro ocenění pronajímaných nemovitostí výnosovou metodu výpočtu reálné hodnoty, jejíž významnými nepozorovatelnými vstupy jsou diskontní sazba a skutečné nájemné ovlivněné obsazeností snížené o přímé průměrné náklady dané nemovitosti.

Průměrná obsazenost komerčních ploch byla 100% (2016:99%), průměrná obsazenost bytových a nebytových jednotek byla 80 % (2016: 71,2%)

Diskontní sazba byla stanovena při zohlednění rozdílů v lokalitě a převládajících tržních podmínek a doby návratnosti. Vážená průměrná diskontní sazba použitá znalcem byla 7,83% (2016: 8,52%).

V případě bytových jednotek, garáží a příslušných pozemků určených k pronájmu a postupnému prodeji do konce roku 2027 je použita metoda diskontovaných výnosů při použití diskontní míry 5,93 % (v 2016: 5,6 %). Pro stanovení výnosů byla použita cena 24 088 Kč/m2 (v 2016 23 876 Kč/m2) u bytových jednotek a 11 825 Kč/m2 (v 2016: 13 801 Kč/m2) u garáží.

Pro ocenění pozemků držených za účelem zhodnocení a to buď formou budoucího prodeje pozemků, nebo další výstavby byla použita metoda porovnávací, která zohledňuje současné transakční ceny pro obdobné nemovitosti. Tržní cena za metr čtvereční je ovlivněna rozdíly v lokalitě a individuálními faktory jako dokončení projekčních a dalších prací k získání územního rozhodnutí, stavebního povolení, zasíťování atd. Průměrná cena byla 1 292 Kč/m2 (2016: 1 325 Kč/m2).

### 4.3. Pozemky, budovy, zařízení

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| **Pořizovací ceny** | | |
| Zůstatek k 1.1. | 1 780 | 693 |
| Přírůstky | - | 1 413 |
| Prodeje | - | -326 |
| Zůstatek k 31.12. | 1 780 | 1 780 |
| | | |
| **Kumulované odpisy a ztráty ze snížení hodnoty** | | |
| Zůstatek k 1.1. | -565 | -424 |
| Přírůstky | -291 | -245 |
| Prodeje | - | 104 |
| Zůstatek k 31.12. | -856 | -565 |
| **Pozemky, budovy, zařízení stav k 31.12.** | **924** | **1 215** |

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

### 4.4. Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky

| | k 31. 12. 2017 | k 31. 12. 2016 |
|---|---|---|
| Ostatní dlouhodobé pohledávky | 2 000 | 2 000 |
| **Celkem dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky** | **2 000** | **2 000** |

### 4.5. Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů, ostatní pohledávky

| | k 31. 12. 2017 | k 31. 12. 2016 |
|---|---|---|
| Pohledávky z obchodních vztahů | 11 042 | 10 741 |
| Poskytnuté zálohy | 4 218 | 3 778 |
| **Hrubá výše celkem** | **15 260** | **14 519** |
| Ztráty ze snížení hodnoty | -4 712 | -4 522 |
| **Celkem krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů** | **10 548** | **9 997** |
| Ostatní pohledávky - daň z příjmů | 2 316 | 2 774 |
| Ostatní pohledávky - příjmy příštích období | 7 640 | 2 083 |
| Ostatní pohledávky - předplacené náklady | 1 038 | 1 076 |
| Ostatní pohledávky - ostatní | 46 947 | 9 025 |
| **Celkem ostatní pohledávky** | **57 941** | **14 958** |

### 4.6. Peněžní prostředky a ekvivalenty

| | k 31. 12. 2017 | k 31. 12. 2016 |
|---|---|---|
| Bankovní účty | 335 324 | 397 297 |
| Pokladní hotovost | 71 | 25 |
| **Celkem peněžní prostředky a ekvivalenty** | **335 395** | **397 322** |

### 4.7. Vlastní kapitál

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

Společnost v roce 2017 ani v roce 2016 neemitovala žádné nové akcie. Základní kapitál Společnosti činí 2 805 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. 2017 | k 31. 12. 2016 |
|---|---|---|
| Vydané akcie na začátku období (kusy) | 5 610 | 5 610 |
| Vydané akcie v průběhu období (kusy) | - | - |
| Vydané akcie na konci období (kusy) | 5 610 | 5 610 |
| **Vážený průměr akcií v oběhu pro účely výpočtu základního zisku na akcii** | **5 610** | **5 610** |
| **Vážený průměr akcií v oběhu pro účely výpočtu zředěného zisku na akcii** | **5 610** | **5 610** |
| Čistý zisk/ztráta přiřaditelný akcionářům společnosti | 189 305 | 140 773 |
| Čistý zisk/ztráta přiřaditelný akcionářům společnosti po předpokládaných konverzích pohybů | 189 305 | 140 773 |
| **Základní zisk na akcii v Kč** | **33 744,21** | **25 092,98** |
| **Zředěný zisk na akcii v Kč** | **33 744,21** | **25 092,98** |

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 potencionálu kmenových akcií.

### 4.8. Přijaté úvěry, půjčky

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.

Úvěr je splácen v pravidelných měsíčních splátkách, stav úvěru k 31. 12. 2017 byl 72 923 tis. Kč (k 31. 12. 2016 77 557 tis. Kč), z toho částka splatná do konce roku 2018 vykázaná v krátkodobých závazcích celkem 6 137 tis. Kč, částka 66 786 tis. Kč vykázaná v dlouhodobých závazcích.

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

| | k 31. 12. 2017 | k 31. 12. 2016 |
|---|---|---|
| Závazky z obchodního styku | 22 709 | 11 946 |
| Přijaté zálohy | 15 164 | 4 502 |
| Závazky - spřízněné osoby | 326 | 188 |
| **Celkem krátkodobé závazky z obchodního styku** | **38 199** | **16 636** |
| | | |
| Výdaje příštích období | 9 933 | 5 068 |
| Výnosy příštích období | 6 276 | 5 600 |
| Odměny stat. orgánům, mzdy, sociální a zdravotní pojištění | 617 | 603 |
| Daň z příjmů splatná | 441 | 1 074 |
| Ostatní daně | 3 015 | 1 823 |
| Ostatní závazky - ostatní | 34 432 | 6 058 |
| **Celkem ostatní závazky** | **54 714** | **20 226** |

### 4.10. Goodwill

| | k 31. 12. 2017 | k 31. 12. 2016 |
|---|---|---|
| Pořizovací náklady | 2 068 | 2 068 |
| Kumulovaná ztráta ze snížení hodnoty | -2 068 | -2 068 |
| **Celkem** | **0** | **0** |

## 5. VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

### 5.1. Výnosy z pronájmu a služeb

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Výnosy z pronájmu | 206 416 | 194 974 |
| Výnosy ze služeb | 1 061 | 1 214 |
| **Výnosy z pronájmu a služeb celkem** | **207 477** | **196 188** |

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

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Výnosy z přeúčtování nákladů na energie | 26 008 | 25 272 |
| Náklady na energie | -26 808 | -25 721 |
| Výnosy související s pronájmem - ostatní | 3 652 | 2 474 |
| Náklady na poskytované služby | -910 | -822 |
| **Čisté výnosy související s poplatky za služby celkem** | **1 942** | **1 203** |

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

### 5.3. Náklady na provoz nemovitostí

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Opravy a udržování nemovitostí | 8 924 | 13 413 |
| Bezpečnostní služby | 3 404 | 3 218 |
| Daň z nemovitostí | 1 911 | 1 680 |
| Správa budov a nemovitostí | 2 823 | 1 663 |
| Ostatní náklady související s nemovitostmi | 5 174 | 4 756 |
| **Náklady na provoz nemovitostí celkem** | **22 236** | **24 730** |

### 5.4. Snížení hodnoty majetku

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Snížení hodnoty dlouhodobého nehmotného majetku | -1 059 | -1 059 |
| Snížení hodnoty pohledávek | -190 | 998 |
| Snížení hodnoty goodwilu | - | -2 068 |
| **Snížení hodnoty majetku celkem** | **-1 249** | **-2 129** |

Vývoj snížení hodnoty majetku

| k 31. 12. 2017 | počáteční stav k 1. 1. 2017 | zvýšení | snížení | čistý pohyb za rok | konečný stav k 31. 12. 2017 |
|---|---|---|---|---|---|
| Dlouhodobý nehmotný majetek | 1 059 | 1 059 | - | 1 059 | 2 118 |
| Pohledávky | 4 523 | 190 | - | 190 | 4 713 |
| Goodwill | 2 068 | - | - | - | 2 068 |
| **Snížení hodnoty majetku celkem** | **7 650** | **1 249** | **-** | **1 249** | **8 899** |

| k 31. 12. 2016 | počáteční stav k 1. 1. 2016 | zvýšení | snížení | čistý pohyb za rok | konečný stav k 31. 12. 2016 |
|---|---|---|---|---|---|
| Dlouhodobý nehmotný majetek | - | 1 059 | - | 1 059 | 1 059 |
| Pohledávky | 5 521 | 8 | -1 006 | -998 | 4 523 |
| Goodwill | - | 2 068 | - | 2 068 | 2 068 |
| **Snížení hodnoty majetku celkem** | **5 521** | **3 135** | **-1 006** | **2 129** | **7 650** |

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

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Pronajaté nemovitosti vytvářející příjem | 46 798 | -27 943 |
| Pozemkové portfolio | -15 567 | 20 829 |
| Projekty ve výstavbě | -4 579 | -915 |
| **Zisk/ztráta z přecenění investic do nemovitostí** | **26 652** | **-8 029** |

### 5.6. Zisk/ztráta z prodeje investic do nemovitostí

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Příjmy z prodeje investic do nemovitostí | 39 998 | 46 826 |
| Reálná hodnota prodaných investic do nemovitostí | -30 723 | -43 430 |
| Související náklady (právní služby, posudky, poplatky, daně) | -481 | -3 002 |
| **Zisk/ztráta z prodeje investic do nemovitostí** | **8 794** | **394** |

Skupina pokračovala

- v prodeji pozemků včetně inženýrských sítí z projektu Praha „Rodinné bydlení Jahodnice“ určených pro výstavbu řadových rodinných domků. Prodej pozemků byl zahájen v roce 2015 a bude pokračovat minimálně další dvě účetní období.

- v prodeji bytových a nebytových jednotek v projektu Kroměříž „Dolní zahrady“.

### 5.7. Správní náklady

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Mzdové náklady a odměny | 7 602 | 7 147 |
| Sociální a zdravotní pojištění, ostatní sociální náklady | 2 166 | 2 036 |
| Odměna depozitáře, auditní, daňové, právní, poradenské služby | 4 465 | 4 373 |
| Nájemné provozních prostor a služby s ním spojené | 995 | 989 |
| Odpis pohledávek | - | 978 |
| Odpisy zařízení | 291 | 245 |
| Spotřeba materiálu | 213 | 265 |
| Ostatní správní náklady | 1 102 | 2 010 |
| **Správní náklady celkem** | **16 834** | **18 043** |

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

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Bankovní úroky | 647 | 1 095 |
| **Úrokové výnosy celkem** | **647** | **1 095** |

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Bankovní poplatky | 47 | 26 |
| Bankovní úroky | 122 | 11 |
| **Ostatní čistý finanční výsledek** | **169** | **37** |

### 5.9. Daň z příjmů

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Daň z příjmů - splatná | 6 121 | 5 800 |
| Odložená daň z příjmů | 9 598 | -597 |
| **Celkem daň z příjmů** | **15 719** | **5 203** |

| | k 31. 12. 2017 | k 31. 12. 2016 |
|---|---|---|
| Odložený daňový závazek (dlouhodobý) | 43 015 | 33 417 |
| Splatný závazek (+), pohledávka (-) z daně z příjmů (krátkodobý) | -1 875 | -1 700 |
| **Čistý daňový závazek (+) pohledávka (-)** | **41 140** | **31 717** |

Efektivní daňová sazba uplatňovaná společností za rok 2017 činí 7,67 % (2016: 3,5 %)

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Zisk za účetní období | 189 305 | 140 773 |
| Daň z příjmů vykázaná ve výsledku hospodaření celkem | 15 719 | 5 203 |
| **Zisk před zdaněním** | **205 024** | **145 976** |
| | | |
| **Nominální sazba daně z příjmů právnických osob** | **5%** | **5%** |
| **Nominální sazba daně z příjmů právnických osob - dceřiné společnosti** | **19%** | **19%** |
| **Daň z příjmů vypočtená nominální daní z příjmů právnických osob** | **10 251** | **7 299** |
| Daňově neuznané náklady | 798 | 584 |
| Aktuální záporný hospodářský výsledek dceřiné společností | - | -3 849 |
| Uplatnění daňové ztráty minulých | -625 | -124 |
| Vliv rozdílné daňové sazby pro dceřiné společnosti | 5 295 | 1 293 |
| **Daň z příjmů vykázaná ve výsledku hospodaření celkem** | **15 719** | **5 203** |

**Dlouhodobé závazky odložená daň**

| | 2017 | | | 2016 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Hodnota účetní | Hodnota daňová | Přechodný rozdíl | Hodnota účetní | Hodnota daňová | Přechodný rozdíl |
| Nehmotná aktiva | 5 149 | 1 516 | 3 633 | 6 208 | 3 786 | 2 422 |
| Investice do nemovitostí | 3 752 474 | 2 845 126 | 907 348 | 3 482 411 | 2 680 209 | 802 202 |
| Pozemky, budovy, zařízení | 924 | 926 | -2 | 1 215 | 1 252 | -37 |
| Neuplatněné daňové ztráty | 0 | 2 034 | -2 034 | 0 | 7 782 | -7 782 |
| Přechodný rozdíl (sazba 5%) | | | 934 708 | | | 858 245 |
| Přechodný rozdíl (sazba 19%) | | | -25 763 | | | -61 440 |
| Odložená daň | | | 41 840 | | | 31 239 |
| Odložená daň pohledávka (nevykázaná) | | | 1 174 | | | 2 178 |
| **Odložená daň závazek** | | | **43 015** | | | **33 417** |

Skupina nezúčtovala odloženou daňovou pohledávku k 31. 12. 2017 ve výši 1 174 tis. Kč (k 31. 12. 2016 2 178 tis. Kč). vyplývající z odečitatelných přechodných rozdílů, protože je jí uplatnění v budoucnosti není pravděpodobné.

## 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 2017 a 2016 dle věkové struktury a případného snížení hodnoty.

Analýza pohledávek po splatnosti

| k 31. 12. 2017 | 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 | 9 683 | 5 577 | -4 712 | 10 548 |
| Ostatní pohledávky - finanční aktiva | 54 587 | - | - | 54 587 |
| Peněžní prostředky a ekvivalenty | 335 395 | - | - | 335 395 |
| **Celkem** | **401 665** | **5 577** | **-4 712** | **402 530** |

| k 31. 12. 2016 | 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 | 9 795 | 4 725 | -4 523 | 9 997 |
| Ostatní pohledávky - finanční aktiva | 10 101 | - | - | 10 101 |
| Peněžní prostředky a ekvivalenty | 397 322 | - | - | 397 322 |
| **Celkem** | **419 218** | **4 725** | **-4 523** | **419 420** |

### 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 Skupina 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, obojí v různých lokalitách.

Skupina uplatňuje diverzifikaci a soustřeďuje se na nemovitosti v České republice.

*Měnové riziko*

Skupina nemá k 31. 12. 2017 nemá finanční aktiva a závazky v cizích měnách.

*Úrokové riziko*

Skupina má k 31. 12. 2017 pouze jeden přijatý bankovní úvěr, který je úročen pohyblivou úrokovou sazbou vycházející ze sazeb PRIBOR za referenční období 1 měsíc navýšený o fixní marži. Tento bankovní úvěr je skupina schopna kdykoli vykrýt svými vlastními finančními prostředky.

*Cenové riziko*

Skupina je vystavena vyplývajícímu z poklesu ceny nemovitostí včetně rizika spojeného s výnosem z nájemného.

Reálná hodnota 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 94,98 % 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

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

Členové představenstva obdrželi v roce 2017 na základě Smlouvy o výkonu funkce odměny v celkové výši 3 275 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 371 tis. Kč (v roce 2016 celkem 3 098 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 242 tis. Kč).

Vedoucím osobám bylo vyplaceno v roce 2017 z titulu uzavřené pracovní smlouvy celkem 1 111 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 124 tis. Kč (v roce 2016 celkem 1 041 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 80 tis. Kč).

**Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů**

| | k 31. 12. 2017 | k 31. 12. 2016 |
|---|---|---|
| Global Stores, a.s. | - | 2 112 |
| UNI HOBBY, a.s. | 2 905 | 339 |
| **Celkem krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů** | **2 905** | **2 451** |

**Ostatní pohledávky**

| | k 31. 12. 2017 | k 31. 12. 2016 |
|---|---|---|
| Global Stores, a.s. | - | 539 |
| UNI HOBBY, a.s. | 2 709 | 417 |
| **Celkem ostatní pohledávky** | **2 709** | **956** |

**Krátkodobé závazky z obchodního styku**

| | k 31. 12. 2017 | k 31. 12. 2016 |
|---|---|---|
| Global Stores, a.s. | - | 85 |
| UNI HOBBY, a.s. | 1 720 | - |
| UNIMEX GROUP, a.s. | 271 | 103 |
| Global Wines & Spirits s.r.o. | 7 | - |
| Václavské, a.s. | 1 | - |
| **Celkem krátkodobé závazky z obchodního styku** | **1 999** | **188** |

**Ostatní závazky**

| | k 31. 12. 2017 | k 31. 12. 2016 |
|---|---|---|
| Global Stores, a.s. | - | 10 |
| UNI HOBBY, a.s. | 65 | 20 |
| UNIMEX GROUP, a.s. | - | 2 |
| Václavské, a.s. | 41 | 36 |
| **Celkem ostatní závazky** | **106** | **68** |

**Výnosy z pronájmu a služeb**

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Global Stores, a.s. | 89 185 | 109 649 |
| UNI HOBBY, a.s. | 73 566 | 22 000 |
| **Celkem výnosy z pronájmu a služeb** | **162 751** | **131 649** |

**Náklady na provoz nemovitostí**

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Global Stores, a.s. | 649 | 1 050 |
| UNI HOBBY, a.s. | 615 | 261 |
| UNIMEX GROUP, a.s. | 1 995 | 960 |
| **Celkem náklady na provoz nemovitostí** | **3 259** | **2 271** |

**Správní náklady, pořízení neinvestičního majetku**

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Global Wines & Spirits s.r.o. | 27 | 16 |
| UNIMEX GROUP, a.s. | 236 | 160 |
| Václavské, a.s. | 1 049 | 1 025 |
| **Celkem správní náklady** | **1 312** | **1 290** |

**Pořízení investic do nemovitostí**

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| UNI HOBBY, a.s. | 3 495 | - |
| **Celkem pořízení investic do nemovitostí** | **3 495** | **0** |

## 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 záruky:

- bankovní záruka poskytnutá Českou Spořitelnou, a. s. ve výši 429 504,- Kč se splatností do 31. 3. 2018. Záruka je vystavená na plnění závazků společnosti ALFA RENT, s. r. o. z titulu nájemní smlouvy uzavřené na prostory v objektu UNI HOBBY Brno
- bankovní záruka KB, a.s. ve výši 5 000 tis. Kč platná do 31. 7. 2019 a bankovní záruka KB, a.s. ve výši 500 tis. Kč platná do 31. 7. 2021. Záruky jsou vystaveny na plnění závazků společnosti PS-MSI, a.s. z titulu smlouvy o dílo na zhotovení stavby HOBBY marketu v Starém Městě u Uherského Hradiště
- bankovní záruka poskytnutá Raiffeisenbank, a. s. ve výši 2 000 tis. Kč platná do 15. 3. 2018. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti PSJ, a.s. z titulu smlouvy o dílo na zhotovení stavby obchodního centra Jihlava

- bankovní záruka poskytnutá Všeobecnou úverovou bankou a. s., se sídlem v Bratislavě ve výši 390 tis. Kč platná do 31. 7. 2021. Záruka je vystavená na plnění závazků společnosti Dráčik – 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 8 726 759,20 Kč platná do 31. 5. 2018. Záruka je vystavená na plnění závazků společnosti VCES a.s. z titulu smlouvy o dílo na zhotovení bytového domu Jahodnice B1
- bankovní záruka vystavená Českou spořitelnou, a.s. ve výši 575 770,- Kč platná do 30. 9. 2019. Záruka je vystavená na plnění závazků společnosti KOBERCE BRENO, spol. s r.o. z titulu nájemní smlouvy uzavřené na obchodní prostory v objektu Valašské Meziříčí

## 10. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Představenstvo Mateřské společnosti zvažuje sloučení dceřiné společnosti UNISTAV International, a.s. s Mateřskou společností v prvním pololetí roku 2018 s rozhodným dnem sloučení 1. 1. 2018.

Od konce rozvahového dne do okamžiku sestavení konsolidované účetní závěrky nenastaly jiné žádné významné či neobvyklé transakce, které by mohly zásadně ovlivnit pohled na finanční, majetkovou a důchodovou situaci skupiny.

## Zástavy, služebnosti

**Příloha č. 1**

### Zástavy

| | Popis zástavního práva | Zástavní věřitel | Dotčené nemovitosti |
|---|---|---|---|
| UNI HOBBY Valašské Meziříčí (LV 5315) | Zástavní právo k zajištění pohledávka 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

| | Oprávnění | Povinnost | Služebnost |
|---|---|---|---|
| UNI HOBBY market Brno (LV 6119) | E.ON Distribuce, a.s. | parcela 3163/114,3163/122 | umístění kabelového vedení VN |
| | E.ON Distribuce, a.s. | 3163/132 | distribuční soustava trafostanice |
| UNI HOBBY market Zlín (LV 968) | 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 Hodonín | parcela St.9214,2058/97, 2058/129, 2058/141-145 | parcela St. 9032, 2058/120 | volné chůze a jízdy za účelem přístupu k pozemkům |
| (LV 14003) | 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 20582/120, 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 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| UNI HOBBY market Hodonín<br><br>(LV 14003) | Parcela St. 743, 2058/111, 2058/188 | 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, 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 stacvy a provádění jejích oprav, údržby a revizí |
| | 2058/80, 9023, 2058/130, 2058/127, 9206/3,2058/152, 2058/154, 2058/155 | 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 | parcela 2058/97 | umístění a provozování stavby elektrického vedení NN, vstupovat, vjíždět na pozemek za účelem provozování |
| | E.ON Distribuce, a.s. | parcela 2058/97 | umístění a provozování zemního kabelového vedení VN, VN rozvaděč v trafostanici a přístup… |
| | E.ON Distribuce, 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 |
| | ČEZ, a.s. | parcela 2058/97 | zřízení, údržba, provozovat podzemní tepelný napaječ a právo přístupu a příjezdu k těmto rozvodům |
| | Česká telekomunikační infrastruktura, a.s. | parcela 2058/97, 2058/143, 2058/144 | umístění a provozování podzemního komunikačního vedení |
| | ČEZ, a.s. | 2058/97 | právo umístění, provozování, přístupu a příjezdu za účelem oprav a údržby parovodní přípojky v rozsahu GP |
| | ČEZ, a.s. | St. 9214 | strpět zřízení, údržovat opravovat, provozování stavby s právem vstupu oprávněného či dodavatelů za účelem udržby opravy… |
| UNI HOBBY market Pardubice<br><br>(LV 12663) | parcela st. 10575, 1759/7 | parcela 1764/9, | chůze, jízdy, průhonu |
| | parcela 1759/8,1759/19 | 1764/10,1764/13, 1764/15 | |
| | 1761/6, 2784/29 | parcela 1759/9 , 1759/11, 1759/13, 2629/15 | vozové cesty, stezky |
| | ČEZ, a.s. | 1759/7 | zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy kabelového vedení VN |
| | Česká telekomunikační infrastruktura, a.s. | parcela 1764/8, 2629/36 | uložení, provoz, údržba, oprava vedení veřejné komunikační sítě |
| | Česká telekomunikační infrastruktura, a.s. | stavba č. p. 2777 | umístění, údržby a oprav rozvaděče a příslušného vnitřního rozvodu |
| | Pardubický kraj | 2629/36 | předkupní právo podle § 101 zákona č.183/2006 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| OBI market Roztyly<br><br>(LV 12877) | 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 České Budějovice<br><br>(LV 4172) | E.ON Distribuce, a.s. | parcela 1617/1 | zřizování, umístění, provozování kabelového vedení NN |
| | E.ON Distribuce, 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 a pozemky Jihlava<br><br>(LV 1717) | RWE 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 |
| | RWE GasNet s.r.o. | parcela 1056/3, 1137/190,1137/10, 1137/164, 1137/28 | zřízení, provozování, oprav plynárenského zařízení |
| | Česká telekomunikační infrastruktura, a.s. | parcela 1040/1, 1040/21, 1137/11, 1137/12, 1137/252 | zřízení, provozování, údržba a opravy podzemního komunikačního vedení |
| | E.ON Distribuce, a.s. | parcela 1137/11, 1137/12, 1137/252, 1040/1, 1040/29 | zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy kabelového vedení VN |
| | Statutární město Jihlava | parcela 1137/10,1137/164, | právo vedení splaškové kanalizace, zatrubněné vodoteče, včetně umístění souvisejících objektů, vstup a vjezd za účelem údržby a opravy |
| UNI HOBBY market Staré Město u Uherského Hradiště<br><br>(LV 5200) | parcela 6068/158, 6068/156, 6068/154, St. 3358 | parcela 6068/73, 6068/196, 6068/197, 6068/198, 6068/199, 6068/200, 6068/145, St. 3052, St. 3361, St. 3362, 6068/204, | bezplatného napojení na inženýrské sítě - vodovod, plynovod, vedení VN, vedení NN, dešťovou a splaškovou kanalizaci |
| | parcela 6068/158, 6068/156, 6068/154, St. 3358 | parcela 6068/73, 6068/196, 6068/197, 6068/198, 6068/199, 6068/200, 6068/145, St. 3052, St. 3361, St.3362, 6068/204, | chůze a jízdy |
| | parcela 6068/154 | parcela 6068/199 | užívání parkoviště |
| | Česká telekomunikační infrastruktura, a.s. | parcela 6068/156, 6068/203 | zřízení, provozování, údržba a opravy podzemního komunikačního vedení |
| | E.ON Distribuce, a.s. | 6068/156 | právo umístit na pozemek chodník, osvětlení, služebnost stezky přes pozemek |
| | E.ON Distribuce, a.s. | parcela 6068/156 | zřízení, provozování, opravování, údržba stavby distribuční soustavy - kabel VN,NN, rozvaděč NN |

| | | | |
|---|---|---|---|
| UNI HOBBY market Staré Město u Uherského Hradiště | parcela St. 3052 | parcela 6068/156 | umístění chodníku včetně souvisejícího osvětlení podél chodníku, stezka přes pozemek |
| (LV 5200) | parcela 6068/73, 6068/75, 6068/83, 6068/85, 6068/86, 6068/106, St. 2898, 6068/136, 6068/196, 6068/197, 6068/198, 6068/199, 6068/200,6068/145, St. 3052, St. 3361, St. 3362 | parcela 6068/154 | připojení se k dešťové kanalizaci, vedení, provozování a udržování takového kanalizačního vedení |
| Pozemky Kladno | Česká telekomunikační infrastruktura, a.s. | parcela 2880/15 | zřizování a provozování telekomunikačního vedení |
| (LV 23466) | 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) |
| Pozemky Pardubice | ČEZ Distribuce, a.s. | parcela 1759/7 | zřízení a provozování kabelové vedení NN, právo vstupu a vjezdu na pozemek |
| (LV 12663) | parcela 1761/6, 2784/29, | parcela 1759/9, 1759/11, 1759/13, 2629/15 | služebnost vozové cesty a stezky |
| Pozemky Hostavice | parcely 877/6-12, 877/15-38, 877/41-47, 877/51,60,61,63,66,67, 877/101-129, 877/150-215 | parcela 881/1 | cesty a stezky |
| (LV 551) | 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. | 877/111, 877/16, 877/6, 877/174 | zřizování a provozování vedení, kabelové vedení 1kV |
| | parcely 877/6-67, 877/101-129 | parcela 881/39 | služebnost inženýrské sítě, kanalizačního vedení a přípojky splaškové kanalizace a vodovodního vedení a přípojky vodovodu |
| UNI HOBBY market Chomutov (LV14122) | 3840/1, 3840/2, 3840/3, 3840/4, | 3841/2, parc. 3886/34,35,36 | 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 |
| Bytový dům s pozemky Kroměříž (LV 15140,15250) | E.ON Distribuce, a.s. | parcela 1539/129, 131,132,133 | zřizování, provozování, vedení, opravy distribuční soustavy umístěného vedení NN |
| | Česká telekomunikační infrastruktura, a.s. | parcela 1539/129, 131,132,133 | vedení, opravy, udržování podzemního komunikačního vedení |
| | E.ON Distribuce, a.s. | parcela 1539/5 | zřizování, vedení, provozování distribuční soustavy NN |
| | Internethome s.r.o. | parcela 1539/5 | zřizování, provozování, vedení, opravy, údržba rozvodů strukturované kabeláže a technologického zařízení |

| | | | |
|---|---|---|---|
| UNISTAV International, a.s. (LV 5315) | parcela St. 2819/1, 1217, 1651 | 406/4, 1485, 1632/1, 1590/2, 1612/12 | břemeno chůze a jízdy |
| | parcela 1651 | č.p. 873 | umístění a provozování trafostanice |
| | parcela 1651 | parcela 1590/2, 1590/4 | umístění a provozování slaboproudého a silnoproudého vedení v rozsahu geometrického plánu |
| | parcela St. 2819/1, 1217 | parcela 749/4, 1612/10, 1612/12 | napojení, užívání, údržba a oprav zbudovaných inženýrských sítí v rozsahu geometrického plánu |
| | parcela St. 2811,<br>č. p. 873 | parcela 1612/1, 1612/2, 1612/11, 416/6 | umístění, vybudování, vedení a udržování retenční nádrže, areálové přeložky vodovodu, kanalizace, silnoproudého vedení NN. |
| | parcela St. 2811,<br>č. p. 873, 2810 | parcela 1632/2 | umístění komunikace a kruhového objezdu s právem průchodu, průjezdu, provádění údržby, rekonstrukce, opravy na celém pozemku |
| | parcela St. 2811,<br>č. p. 873, 2810 | parcela 1612/1, 1612/2 | umístění komunikace a kruhového objezdu s právem průchodu, průjezdu, provádění údržby, rekonstrukce, oprav v rozsahu geometrického plánu |
| | DEZA, a.s. | parcela 406/24 | právo údržby a vedení teplovodu v rozsahu geometrického plánu |
| | DEZA, a.s. | parcela 1612/11, 416/6 | břemeno chůze a jízdy |
| | parcela 749/4, 1612/10 | parcela 1612/11, 1612/2, 1632/2 | břemeno chůze a jízdy |
| | ČEZ Distribuce, a.s. | parcela 1612/1, 1612/4, 1632/2, 416/6 | zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy v rozsahu geometrického plánu |

# Zpráva auditora ke konsolidované účetní závěrce a výroční zprávě společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. za účetní období roku 2017

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 v konsolidované výroční zprávě společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. za rok 2016 |
| Ověřované období: | účetní období od 1. ledna 2016 do 31. prosince 2017 |
| Rozvahový den: | 31. prosinec 2017 |
| Datum podepsání zprávy: | 21. března 2018 |
| Auditoři: | EURO-Trend Audit, a.s.<br>Oprávnění KAČR č. 317<br><br>Ing. Růžena Strnadová, Ph.D.<br>Oprávnění KAČR č. 2399 |


# Zpráva auditora ke konsolidované účetní závěrce a výroční zprávě společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. za účetní období roku 2017

**EURO-Trend Audit, a.s.**
Zapsaná v obchodním rejstříku – oddíl B, vložka 5767, IČ: 25733834
Senovážné náměstí 23, 110 00 Praha 1, e-mail: office-audit@eurotrend.cz, www.eurotrend-audit.cz

Russell Bedford

# 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. a jejích dceřiných společností („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. 2017, konsolidovaného výkazu o úplném výsledku, konsolidovaného přehledu o změnách vlastního kapitálu, konsolidovaného přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2017 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. 2017 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2017 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 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 konsolidované účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením našeho názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.
Hladina významnosti byla stanovena před zahájením auditu ve výši 0,5% ze základny „Celková výše aktiv". Rozvahová položka „Investice do nemovitostí" je nejvýznamnější položkou aktiv, jejímž prostřednictvím Společnost 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. Dceřiné společnosti nepředstavují v konsolidované účetní závěrce významný vliv. Jako hlavní rizikové oblasti jsme u Skupiny identifikovali:

- Výnosy – převažující část konsolidovaných výnosů souvisí s pronájmem, popř. s prodejem budov a staveb vykazovaných v rozvahové položce „Investice do nemovitostí"; v rámci auditu byla zejména testována výše fakturovaných nájmů na uzavřené smlouvy, zahrnutí výnosů do příslušného účetního období a správnost vykázání výnosů v účetních výkazech.
- Investice do nemovitostí – jedná se o nejvýznamnější složku konsolidovaných aktiv, která generuje prostřednictvím pronájmu či prodeje těchto aktiv převažující část výnosů Skupiny; v rámci auditu byla zejména testována existence, vlastnictví, zástavní práva či jiná práva k uvedeným aktivům, pořízení nových nemovitých věcí v roce 2017, způsob ocenění reálnou hodnotou a správné vykázání v konsolidovaném výkazu o finanční pozici (rozvaha).
- Oceňování reálnou hodnotou – mateřská společnost je podle právních předpisů povinna alespoň jednou ročně přecenit majetek (včetně dceřiných společností) a dluhy na reálnou hodnotu. V rámci auditu jsme prověřili přecenění majetku a dluhů dle znaleckého posudku a správné vykázání přeceněných konsolidovaných aktiv, dluhů a oceňovacích rozdílů v konsolidovaných účetních výkazech.
- Proces sestavení konsolidované účetní závěrky (konsolidace) – zaměřili jsme se na ověření správného nastavení převodových můstků v rámci údajů z auditovaných 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 v konsolidované výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti.

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem 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 účetní jednotce získanými během provádění auditu 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 způsobilé 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 individuální a konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s individuální a konsolidovanou účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti či Skupině, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených 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 společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. 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 společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. povinno posoudit, zda je Skupina schopna pokračovat v trvání podniku, a pokud je to relevantní, popsat v příloze konsolidované účetní závěrky záležitosti týkající se trvání podniku a použití předpokladu trvání podniku 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 ve Skupině odpovídá dozorčí rada a výbor pro audit společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.

### *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 představenstvo společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. uvedlo v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání podniku při sestavení konsolidované účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny pokračovat v trvání podniku. 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 pokračovat v trvání podniku vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost pokračovat ve své podnikatelské činnosti.

- 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*

*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 28. 4. 2017 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 dva roky.

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 20. 3. 2018 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, 21. března 2018

Auditorská společnost:
**EURO-Trend Audit, a.s.**
Senovážné nám. 978/23, Praha 1
**Oprávnění KAČR č. 317**

Za společnost:
Ing. Petr Ryneš, statutární ředitel

EURO-Trend Audit, a.s. ET Oprávnění č. 317

Odpovědný auditor:
**Ing. Růžena Strnadová, Ph.D.**
**Oprávnění KAČR č. 2399**

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

# INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK 2017

# KONČÍCÍ 31. PROSINCEM 2017

(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 9. 3. 2018

Ing. Petr Pavlát
člen představenstva

## VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI

Příloha tvoří nedílnou součást této účetní závěrky

| | Bod | 2017 | 2016 |
|---|---|---|---|
| **DLOUHODOBÁ AKTIVA** | | **3 686 944** | **3 441 866** |
| Nehmotná aktiva | 3.1. | 5 149 | 6 208 |
| Investice do nemovitostí | 3.2. | 3 517 782 | 3 271 924 |
| Pozemky, budovy a zařízení | 3.3. | 924 | 1 215 |
| Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky | 3.4. | 147 439 | 157 940 |
| Odložená daňová pohledávka | | 0 | 0 |
| Podíly v ovládaných společnostech | 3.5. | 15 650 | 4 579 |
| **KRÁTKODOBÁ AKTIVA** | 3.6. | **395 518** | **412 407** |
| Krátkodobé půjčky poskytnuté spřízněným osobám | | 3 000 | 0 |
| Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů | | 7 708 | 6 760 |
| Ostatní pohledávky | | 55 462 | 14 871 |
| Peněžní prostředky a ekvivalenty | | 329 348 | 390 776 |
| **AKTIVA CELKEM** | | **4 082 462** | **3 854 273** |
| **VLASTNÍ KAPITÁL** | 3.7. | **3 955 061** | **3 785 630** |
| Základní kapitál | | 2 805 000 | 2 805 000 |
| Kapitálové fondy | | 106 800 | 106 800 |
| Nerozdělený zisk | | 1 043 261 | 873 830 |
| **DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY** | | **46 863** | **42 965** |
| Přijaté půjčky | | 0 | 0 |
| Závazek odložená daň | 4.9. | 46 863 | 42 965 |
| Rezervy | | 0 | 0 |
| Ostatní dlouhodobé závazky | | 0 | 0 |
| **KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY** | 3.8. | **80 538** | **25 678** |
| Krátkodobé závazky z obchodního styku | | 31 931 | 12 126 |
| Ostatní závazky | | 48 607 | 13 552 |
| **PASIVA CELKEM** | | **4 082 462** | **3 854 273** |

## VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

| | Bod | 2017 | 2016 |
|---|---|---|---|
| Výnosy z pronájmu a služeb | 4.1. | 192 166 | 190 560 |
| Čisté výnosy související s poplatky za služby | 4.2. | 1 236 | 1 178 |
| Čisté výnosy z pronájmu | | 193 402 | 191 738 |
| Náklady na provoz nemovitostí | 4.3. | -20 037 | -23 021 |
| Snížení hodnoty majetku | 4.4. | 9 832 | -970 |
| Čistý zisk/ ztráta z přecenění investic do nemovitostí | 4.5. | 2 361 | 16 552 |
| Zisk / ztráta z prodeje investic do nemovitostí | 4.6. | 6 436 | 1 558 |
| Čistý zisk/ ztráta z prodeje provozního majetku | | 0 | 0 |
| Správní náklady | 4.7. | -15 837 | -16 790 |
| Provozní výsledek hospodaření | | 176 157 | 169 067 |
| Úrokové výnosy | 4.8. | 2 136 | 2 558 |
| Úrokové náklady | | 0 | 0 |
| Ostatní čistý finanční výsledek | 4.8. | -16 | -14 |
| Výsledek hospodaření z finanční činnosti | | 2 120 | 2 544 |
| Zisk/ Ztráta před zdaněním | | 178 277 | 171 611 |
| Daň z příjmů | 4.9. | -8 846 | -8 635 |
| Zisk/ Ztráta za účetní období | | 169 431 | 162 976 |
| Ostatní úplný výsledek za účetní období | | 0 | 0 |
| Úplný výsledek za účetní období celkem | | 169 431 | 162 976 |

## PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

| | Základní kapitál | Ostatní fondy | Výsledek hospodaření minulých let | Vlastní kapitál celkem |
|---|---|---|---|---|
| **Zůstatek k 1. 1.2 016** | **2 805 000** | **106 800** | **710 854** | **3 622 654** |
| Úplný výsledek celkem za účetní období | - | - | 162 976 | 162 976 |
| Podíly na zisku | - | - | - | - |
| **Zůstatek k 31. 12. 2016** | **2 805 000** | **106 800** | **873 830** | **3 785 630** |
| | | | | |
| **Zůstatek k 1. 1. 2017** | **2 805 000** | **106 800** | **873 830** | **3 785 630** |
| Úplný výsledek celkem za účetní období | - | - | 169 431 | 169 431 |
| Podíly na zisku | - | - | - | - |
| **Zůstatek k 31. 12. 2017** | **2 805 000** | **106 800** | **1 043 261** | **3 955 061** |

## PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|---|---|
| ***Peněžní tok z provozní činnosti*** | | |
| Příjmy z pronájmu a služeb s ním spojených | 262 395 | 260 949 |
| Platby dodavatelům za služby a materiál | -55 302 | -61 127 |
| *Peněžní prostředky vytvořené provozní činností* | *207 093* | *199 822* |
| Platby mezd zaměstnancům a odměn statutárním orgánům, pojistného na sociální a zdravotní zabezpečení | -7 872 | -7 222 |
| Platby daní včetně daně z příjmů | -56 432 | -58 884 |
| Úroky z finančních prostředků na běžných účtech | 637 | 1 082 |
| Bankovní poplatky | -16 | -14 |
| **Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti** | **143 410** | **134 784** |
| ***Peněžní toky z investiční činnosti*** | | |
| Příjmy z prodeje investic do nemovitostí | 36 160 | 37 120 |
| Výdaje spojené s pořízením investic | -249 998 | -34 421 |
| **Čisté peněžní prostředky použití v investiční činnosti** | **-213 838** | **2 699** |
| ***Peněžní toky z finanční činnosti*** | | |
| Přijaté splátky úvěrů a půjček | 14 500 | 10 000 |
| Výdaje spojené s odkupem dlouhodobé pohledávky | - | -94 718 |
| Nákup podílu - ovládané společnosti | - | -2 000 |
| Poskytnuté úvěry a půjčky | -5 500 | - |
| **Čisté peněžní prostředky použité ve finanční činnosti** | **9 000** | **-86 718** |
| **Čisté zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů** | **-61 428** | **50 765** |
| ***Peněžní prostředky a ekvivalenty na počátku účetního období*** | ***390 776*** | ***340 011*** |
| ***Peněžní prostředky a ekvivalenty na konci účetního období*** | ***329 348*** | ***390 776*** |

# 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"). 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. 2017 podílející se 20 a více procenty na jejím základním kapitálu**

| akcionář | podíl |
|---|---|
| JUDr. Jiří Šimáně, Pařížská 131/28, 110 00 Praha 1 | 47,17 % |
| Ing. Jaromír Šmejkal, Ječná 29, 120 00 Praha 2 | 31,44 % |
| UNIMEX GROUP, a.s., Václavské nám. 53, 110 00 Praha 1 | 20,83 % |

**Orgány Společnosti k 31. 12. 2017**

| | |
|---|---|
| Představenstvo | |
| předseda představenstva | JUDr. Jiří Šimáně |
| místopředseda představenstva | Ing. Jaromír Šmejkal |
| člen představenstva | Ing. Petr Pavlát |
| | |
| Dozorčí rada | |
| předseda dozorčí rady | Ing. Ludvík Macháček |
| člen dozorčí rady | JUDr. Lubomír Kadaně |
| člen dozorčí rady | Ing. Jan Kůrka |

V období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 nedošlo k personálním změnám v orgánech Společnosti.

**Zaměstnanci**

Společnost zaměstnává k 31. 12. 2017 celkem 8 zaměstnanců (k 31. 12. 2016 měla Společnost 8 zaměstnanců).

## 2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU A PODSTATNÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA

### 2.1. Prohlášení o shodě

Tato individuální účetní závěrka byla sestavena v souladu s Mezinárodními účetními standardy (International Financial Reporting Standarts, IFRS) ve znění platném pro Evropskou Unii.

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 2017 nebo po tomto datu.

| **předpis** | | **použití** |
|---|---|---|
| Úpravy IAS 7 | Iniciativa v oblasti zveřejňování informací o měny závazků z financování, včetně změn vzniklých z peněžních toků i změn nepeněžních. | Aplikace těchto úprav žádný dopad na individuální účetní závěrku Společnosti. |
| úpravy IAS 12 | Vykazování odložených daňových pohledávek z nerealizovaných ztrát. | Aplikace těchto úprav nemá dopad na individuální účetní závěrku Společnosti, poněvadž dostatečnost budoucích zdanitelných zisků Společnost již posuzuje způsobem, který je v souladu s těmito úpravami |

#### 2.2.2. Roční zdokonalení IFRS

**Cyklus 2014 – 2016**

(Verze vydaná radou IASB je účinná pro roční období počínající dne 1. ledna 2017 nebo 2018 či po tomto datu.) Roční zdokonalení IFRS zahrnuje úpravy standardů IFRS 1, IFRS 12 a IAS 28, které dosud nejsou pro Společnost povinně účinné.

Úpravy IAS 28 objasňují, že organizace rizikového kapitálu či jiné účetní jednotky obdobného charakteru mohou ocenit investice do přidružených nebo společných podniků reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty samostatně pro každý přidružený či společný podnik. Tuto volbu je třeba provést při prvotním vykázání každého přidruženého nebo společného podniku. Pokud jde o možnost účetní jednotky, která není investiční jednotkou, zachovat ocenění reálnou hodnotou použité jejími přidruženými či společnými podniky, které jsou investičními jednotkami, při aplikaci ekvivalenční metody, úpravy analogicky objasňují, že každý přidružený či společný podnik, jež je investiční jednotkou, má možnost volby. Tyto úpravy se aplikují retrospektivně, přičemž je povolena dřívější aplikace.

Úpravy IFRS 12 uvádí, že účetní jednotka nemusí poskytovat souhrnný přehled finančních informací ohledně podílů v dceřiných, přidružených nebo společných podnicích, které jsou klasifikovány jako držené k prodeji (či

které jsou zahrnuté do vyřazované skupiny klasifikované jako držená k prodeji). Cílem těchto úprav je objasnit, že se jedná o požadavky standardu IFRS 12 vztahující se na tyto podíly.

Úpravy IFRS 12 jsou účinné pro roční účetní období počínající dne 1. ledna 2017 či po tomto datu, ale dosud nebyly schváleny k použití v EU (stav k 15. lednu 2018). Vedení Společnosti neočekává, že aplikace úprav v budoucnu bude mít dopad na individuální účetní závěrku Společnosti, neboť žádný podíl Společnosti v těchto podnicích není klasifikován jako držený k prodeji (či zahrnut ve vyřazované skupině klasifikované jako držená k prodeji).

Úpravy IFRS 1 i IAS 28 jsou účinné pro roční účetní období počínající dne 1. ledna 2018 či po tomto datu. Vedení Společnosti neočekává, že aplikace úprav bude mít dopad na individuální účetní závěrku Společnosti, protože Společnost není prvouživatelem IFRS ani nepředstavuje organizaci rizikového kapitálu. Skupina rovněž nemá žádný přidružený nebo společný podnik, jenž by byl investiční jednotkou.

**cyklus 2015 – 2017**

(Verze vydaná radou IASB je účinná pro roční období počínající dne 1. ledna 2019 či po tomto datu.) Roční zdokonalení IFRS zahrnuje úpravy standardů IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 a IAS 23.

Úpravy IFRS 3 objasňují, že pokud účetní jednotka získá kontrolu nad podnikem, který je společnou činností, musí přecenit své dříve držené podíly v tomto podniku. Úpravy IFRS 11 objasňují, že pokud účetní jednotka získá společnou kontrolu nad podnikem, jenž je společnou činností, tato účetní jednotka své dříve držené podíly v tomto podniku nebude přeceňovat.

Úpravy IAS 12 objasňují, že veškeré dopady dividend v oblasti daně z příjmu (tj. rozdělení zisku) by měly být vykázány do zisku nebo ztráty bez ohledu na to, jak daně vznikly.

Úpravy IAS 23 objasňují, že pokud jakákoliv konkrétní půjčka zůstane nesplacena poté, co je související aktivum připraveno k zamýšlenému užití či k prodeji, tato půjčka se při výpočtu míry aktivace stane součástí finančních prostředků, které si účetní jednotka půjčuje obecně.

Všechny úpravy jsou účinné pro roční účetní období počínající dne 1. ledna 2019 či po tomto datu. Vedení Společnosti neočekává, že aplikace úprav v budoucnu bude mít dopad na individuální účetní závěrku Společnosti.

**IFRIC 22 Transakce v cizích měnách a předem hrazená protihodnota**

(Verze vydaná radou IASB je účinná pro roční období počínající dne 1. ledna 2018 či po tomto datu.) IFRIC 22 stanoví, jak určit „datum transakce“ pro účely stanovení směnného kurzu aplikovaného na prvotní vykázání aktiva, nákladu nebo výnosu, pokud byla protihodnota u dané položky hrazena nebo obdržena předem v cizí měně, což vedlo k vykázání nepeněžního aktiva či nepeněžního závazku (např. nevratná záloha či výnos příštího období).

Tato interpretace upřesňuje, že datum transakce je datum, k němuž účetní jednotka prvotně vykázala nepeněžní aktivum nebo nepeněžní závazek plynoucí z předem hrazené či obdržené protihodnoty. V případě více protihodnot hrazených či obdržených předem interpretace IFRIC 22 vyžaduje, aby datum transakce bylo účetní jednotkou stanoveno pro každou předem hrazenou či předem obdrženou protihodnotu.

Tato interpretace je účinná pro roční účetní období počínající dne 1. ledna 2018 či po tomto datu, přičemž je povolena dřívější aplikace. Účetní jednotky mohou interpretaci aplikovat buď retrospektivně, nebo prospektivně. Na prospektivní aplikaci se vztahují specifická přechodná ustanovení.

Vedení Společnosti neočekává, že aplikace úprav v budoucnu bude mít dopad na individuální účetní závěrku Společnosti, protože Společnost neúčtuje o transakcích zahrnujících předem hrazenou či předem obdrženou protihodnotu v cizí měně.

**IFRIC 23 Účtování o nejistotě u daní z příjmů**

(Verze vydaná radou IASB je účinná pro roční období počínající dne 1. ledna 2019 či po tomto datu.) Interpretace se aplikuje při určení zdanitelného příjmu (daňové ztráty), daňových základů, nevyužitých daňových ztrát, nevyužitých daňových zápočtů a daňových sazeb, pokud existuje nejistota související s účtováním o dani z příjmů podle IAS 12. Interpretace se zabývá zejména těmito záležitostmi:

- zda by daňové postupy měly být posuzovány společně;
- předpoklady pro kontroly finančních úřadů;
- určení zdanitelného příjmu (daňové ztráty), daňových základů, nevyužitých daňových ztrát, nevyužitých daňových zápočtů a dopady změn skutečností a okolností.

Interpretace je účinná pro roční účetní období počínající dne 1. ledna 2019 či po tomto datu. Dřívější použití je povoleno. Účetní jednotky mohou aplikovat interpretaci na základě plně retrospektivního přístupu či modifikovaného retrospektivního přístupu.

Vedení Společnosti neočekává, že aplikace úprav v budoucnu bude mít významný dopad na individuální účetní závěrku Společnosti.

Oblast zajišťovacího účetnictví uplatňovaného u portfolia finančních aktiv a závazků Pro oblast zajišťovacího účetnictví uplatňovaného u portfolia finančních aktiv a závazků, jehož zásady Evropská unie dosud neschválila, nejsou zatím schválena žádná nařízení.

Vedení Společnosti odhaduje, že aplikace zajišťovacího účetnictví na portfolio finančních aktiv nebo závazků v souladu se standardem IAS 39 Finanční nástroje – účtování a oceňování, by v případě použití k datu účetní závěrky neměla na individuální účetní závěrku Společnosti žádný významný dopad.

**2.2.3. Nové a novelizované IFRS přijaté pro použití v EU, které jsou vydány, ale dosud ještě nejsou v účinnosti**

· IFRS 9 Finanční nástroje 1)

· IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky 1)

· IFRS 16 Leasingy 2)

· Úpravy standardu IFRS 4 Použití IFRS 9 Finanční nástroje společně s IFRS 4 Pojistné smlouvy 1)

1) Účinné v EU pro období začínající 1. ledna 2018 nebo po tomto datu, dřívější použití je možné.

2) Účinné v EU pro období začínající 1. ledna 2019 nebo po tomto datu, dřívější použití je možné.

Společnost nepřistoupila k jejich předčasnému použití.

Podle analýzy finančních aktiv a finančních závazků Společnosti k 31. prosinci 2017 provedené na základě skutečností a okolností, které existovaly k tomuto datu, vedení Společnosti provedlo předběžné posouzení dopadu IFRS 9 na individuální účetní závěrku Společnosti a nepřepokládá, že použití nových požadavků IFRS 9 bude mít významný dopad na individuální účetní závěrku Společnosti.

Vedení Společnosti se domnívá, že mají nízké úvěrové riziko u obchodních pohledávek a půjček spřízněným osobám, a proto očekává, že se u těchto položek vykáží 12měsíční očekávané úvěrové ztráty.

Vedení Společnosti obecně očekává, že použití modelu očekávaných úvěrových ztrát podle IFRS 9 nebude mít za následek dřívější vykázání úvěrových ztrát u příslušných položek a nezvýší částku vykázané opravné položky u těchto položek.

Společnost vykazuje výnosy z pronájmu a služeb s ním spojených, výnosy z prodeje nemovitostí držených za účelem zhodnocení. Vedení Společnosti již předběžně posoudilo, že vykazování výnosů podle IFRS 15 bude obdobné jako podle IAS 18.

IFRS 16 Leasingy (Účinný v EU pro roční období počínající dne 1. ledna 2019 či po tomto datu.) IFRS 16 zavádí komplexní model pro identifikaci leasingových ujednání a účetních metod pro pronajímatele i nájemce. Jakmile bude v účinnosti, nahradí IFRS 16 stávající pokyny pro účetní úpravu leasingu, včetně IAS 17 Leasingy, a související interpretace.

K 31. prosinci 2017 Společnost eviduje pouze jednu nájemní smlouvu, ze které nevyplývají významné nezrušitelné závazky. Očekává se, že nově požadované vykazování práva k užívání aktiva a souvisejícího závazku z leasingu nebude mít významný dopad na částky vykázané v individuální účetní závěrce Společnosti.

### 2.2.4. Nové a novelizované IFRS vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB), ale dosud nepřijaté EU

Společnost odkazuje na stav přijetí nových IFRS standardů a dodatků ke standardům a jejich výkladů tak, jak jsou zveřejňovány ze strany Evropské unie:

(http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_en.htm).

### 2.2.5. Důležitá účetní pravidla

Individuální účetní závěrka vychází z předpokladu, že Společnost neuvažuje o ukončení činnost 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.

**Oceňovací základna**

Majetek a dluhy Společnosti z investiční činnosti byly v souladu s § 196, odst. 1 zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a fondech k datu vykázání oceněny v reálné hodnotě.

Majetek a dluhy z neinvestiční činnosti byly ponechány v historických cenách. Historická cena obecně vychází z reálné hodnoty protihodnoty poskytnuté výměnou za zboží a služby.

Reálná hodnota je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacena za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění, bez ohledu na to, zda je cena pozorovatelná nebo odhadována za použití jiné oceňovací techniky. Při stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku Společnost bere v úvahu takové charakteristiky aktiva či závazku, které by účastníci trhu zohlednili při oceňování aktiva či závazku ke dni ocenění.

*Stanovení reálných hodnot*

Ocenění investic do nemovitostí, nehmotného majetku z investiční činnosti, majetkových účastí, finančních aktiv a dluhů vzniklých z investiční činnosti k rozvahovému dni na reálnou hodnotu bylo provedeno externími odborně způsobilými znalci.

Znalec vycházel z předpokladu dalšího pokračování ve stávající činnosti Společnosti. Reálnou hodnotu majetku a dluhů Společnosti stanovil znalec pomocí substanční metody na principu reálných hodnot. Pro ocenění investic do nemovitostí byly použity metody výnosové hodnoty, porovnávací hodnoty a nákladové hodnoty v závislosti na typu nemovitosti. Pro stanovení reálné hodnoty majetkových účastí byla použita substanční metoda na principu reálných hodnot. Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů byly pro stanovení reálné hodnoty rozděleny do skupin dle lhůty splatnosti a přeceněny v souladu s vyhláškou č.244/2013 Sb. Vyhláška o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech *§ 34*, odst. 2) a 3).

**Funkční měna a měna vykazování**

Tato individuální účetní závěrka se vykazuje 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**

Po vedení Společnosti se při přípravě individuální účetní závěrky v souladu se standardy IFRS přijatými Evropskou unií požaduje, aby činilo úsudky, odhady a předpoklady mající vliv na aplikaci účetních postupů a na vykázanou výši aktiv a závazků, výnosů a nákladů. Odhady a předpoklady jsou založeny na historických zkušenostech, interních výpočtech a dalších různých skutečnostech, které vedení Společnosti považuje za daných okolností za přiměřené. Skutečný výsledek se od odhadů může lišit.

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.

Informace o zásadních úsudcích při uplatňování účetních předpisů majících nejvýznamnější vliv na částky vykázané v individuální účetní závěrce, jsou uvedeny v následujících bodech

– podmíněná protihodnota

– klasifikace investic do nemovitostí

Informace o předpokladech a odhadovaných nejistotách pojících se s významným rizikem, že bude v následujícím roce nutné provést významné úpravy, jsou uvedeny v následujících bodech

– ocenění investičního majetku

– uznání odložených daňových pohledávek – budoucí využití převáděných daňových ztrát

– řízení finančních rizik

– test na snížení hodnoty – zásadní předpoklady týkající se zpětně získatelných částek

**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 vykázání se investice do nemovitosti oceňují reálnou hodnotou.

Zisky a ztráty ze změny reálné hodnoty investicí 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 2016 resp. 2015.

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 užitky. 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 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 |
| Klimatizační a vzduchotechnická zařízení | 5 let |
| Stroje a zařízení | 3 roky |
| Trezory | 10 let |
| Inventář | 3-6 let |
| Motorová vozidla | 3 roky |
| Drobný majetek | 1 rok |

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 vykázány 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.

**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.

**Podíly v ovládaných společnostech**

Podíly v ovládaných společnostech („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.

Výnos z investice se vykazuje pouze v rozsahu obdrženého 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.

**Finanční nástroje**

Finanční aktiva a finanční závazky jsou vykazovány, jakmile se Společnost stane stranou smluvních ustanovení finanční nástrojů.

**Finanční aktiva**

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

Společnost provádí prvotní zaúčtování výše uvedených finančních aktiv ke dni jejich vzniku.

*Poskytnuté pohledávky (půjčky, pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky)*

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. Tato aktiva jsou prvotně zaúčtována v reálné hodnotě navýšené o veškeré přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou poskytnuté úvěry oceněny v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry a snížené o ztráty ze snížení hodnoty.

Výnosové úroky se vykazují pomocí efektivní úrokové míry, s výjimkou krátkodobých pohledávek, u kterých je dopad diskontování nevýznamný.

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.

*Odúčtování*

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.

*Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty*

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty tvoří hotovost v bance, pokladní hotovost a krátkodobé vklady s původní dobou splatnosti do tří měsíců.

**Finanční závazky**

Finanční závazky zahrnují závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky.

Tyto finanční závazky jsou prvotně zaúčtovány v reálné hodnotě snížené o veškeré přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou tyto finanční závazky oceněny v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých závazků, u kterých je dopad diskontování nevýznamný.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty finančního závazku a alokace úrokového nákladu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby po očekávanou dobu trvání finančního závazku nebo případně po kratší období na jejich čistou zůstatkovou hodnotu k okamžiku prvotního vykázání.

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

*Odúčtování*

Finanční závazky jsou odúčtovány v okamžiku, kdy byly splaceny nebo jiným způsobem vypořádány.

**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, Společnost 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 níž lze samostatně identifikovat peněžní toky (penězotvorné 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 zůstatkovou 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 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 |

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.

**Rezervy**

Rezerva se vykáže, pokud má Společnost současný smluvní nebo mimosmluvní závazek, který je důsledkem minulé události, je možné ho spolehlivě odhadnout a zároveň je pravděpodobné, že k vypořádání závazku bude nezbytné vynaložení finančních prostředků Společnosti.

**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 a odhadů.

*Náklady na provoz nemovitostí*

Náklady spojené s provozem nemovitostí (opravy a udržování, náklady na provoz a správu, daně z nemovitostí, 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 nepřiřazených 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 a daň z nabytí nemovitých věcí.

**Úrokové výnosy 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. Společnost nepoužívá k financování úvěry a půjčky, proto nevznikají úrokové náklady.

Ostatní čistý finanční výsledek zahrnuje bankovní poplatky, zisky a ztráty 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 témuž 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 ředicích 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, jeli 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.

**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. VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI

### 3.1. Nehmotná aktiva

Společnost je oprávněna k výkonu práva užití autorského díla „projektové dokumentace na soubor rodinných domů v Praze, 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 vycházející z procenta prodaných pozemku z celkového množství parcel v k. ú. Hostavice a snížila hodnotu o 29,14 % z účetní ceny tj. o 2 118 tis. Kč (2016: 1 059 tis. Kč).

### 3.2. Investice do nemovitostí

Veškeré nemovitosti jsou na území České republiky. Na žádné nemovitosti není zástavní právo.

Služebnosti na pozemcích a nemovitostech nemají vliv na jejich reálnou hodnotu. Seznam služebností je uveden v příloze č. 1.

V květnu 2017 byla podepsána kupní smlouva na objekt DIY v Chomutově. V rámci projektu Praha „Rodinné bydlení Jahodnice“ byla zahájena výstavba jednoho bytového domu a zároveň pokračoval prodej pozemků pro výstavbu rodinných domů. Pokračovaly práce na územním řízení pro markety DIY v Kladně a ve Svitavách. Na konci účetního období byla uzavřena kupní smlouva na pozemky ve Svitavách. V některých pronajímaných nemovitostech byla provedena technická zhodnocení.

| | pronajaté nemovitosti vytvářející příjem | pozemkové portfolio | projekty ve výstavbě | celkem |
|---|---|---|---|---|
| **Zůstatek k 1. 1. 2016** | **2 059 241** | **970 527** | **220 249** | **3 250 017** |
| Investice/akvizice | - | - | - | - |
| Převody | 6 151 | - | -6 151 | - |
| Náklady na rozvojové projekty | - | - | 35 384 | 35 384 |
| Přírůstky investic do nemovitostí | - | - | - | - |
| Úbytky investic do nemovitostí | - | -18 761 | -11 268 | -30 029 |
| Rozdíly z přecenění | -3 362 | 20 829 | -915 | 16 552 |
| **Zůstatek k 31. 12. 2016** | **2 062 030** | **972 595** | **237 299** | **3 271 924** |
| Investice/akvizice | 182 117 | - | - | 182 117 |
| Převody | 8 657 | - | -8 657 | - |
| Náklady na rozvojové projekty | - | - | 89 007 | 89 007 |
| Přírůstky investic do nemovitostí | - | - | - | - |
| Úbytky investic do nemovitostí | -756 | -13 845 | -13 026 | -27 627 |
| Rozdíly z přecenění | 22 507 | -15 567 | -4 579 | 2 361 |
| **Zůstatek k 31. 12. 2017** | 2 274 555 | 943 183 | 300 044 | 3 517 782 |

***Oceňování investic do nemovitostí reálnou hodnotou***

Reálná hodnota investic Společnosti do nemovitostí k 31. prosinci 2017 a k 31. prosinci 2016 byla určena na základě ocenění znaleckého ústavu Euro-Trend s.r.o. (nezávislí znalci v oboru oceňování) k uvedenému datu. Znalecký ústav Euro-Trend s.r.o. je od roku 2004 na základě rozhodnutí ministra spravedlnosti zapsaný do seznamu znaleckých ústavů pro obor ekonomika s širokým rozsahem znaleckého oprávnění. Pracovníci společnosti mají dlouhodobé odborné znalosti a zkušenosti s oceňováním nemovitostí a disponují 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 IVSC-6. vydání z roku 2003.

Reálná hodnota byla 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.

Porovnávací hodnota byla určena podle známých realizovaných 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. Nedošlo k žádné změně oceňovací techniky v průběhu roku.

Všechny investice do nemovitostí byly klasifikovány do Úrovně 3 v rámci hierarchie reálné hodnoty a jsou pro ně relevantní následující informace:

Společnost vlastní nemovitosti pouze na území České Republiky, které buď pronajímá – nákupní centra DIY (Do-it-yourself) nebo drží za účelem zhodnocení – pozemky.

Znalec použil pro ocenění pronajímaných nemovitostí výnosovou metodu výpočtu reálné hodnoty, jejíž významnými nepozorovatelnými vstupy jsou diskontní sazba a skutečné nájemné ovlivněné obsazeností snížené o přímé průměrné náklady dané nemovitosti.

Průměrná obsazenost byla 100 % (2016:99 %)

Diskontní sazba byla stanovena při zohlednění rozdílů v lokalitě a převládajících tržních podmínek a doby návratnosti. Vážená průměrná diskontní sazba použitá znalcem byla 8,00 % (2016: 8,52 %).

Pro ocenění pozemků držených za účelem zhodnocení a to buď formou budoucího prodeje pozemků, nebo další výstavby byla použita metoda porovnávací, která zohledňuje současné transakční ceny pro obdobné nemovitosti. Tržní cena za metr čtvereční je ovlivněna rozdíly v lokalitě a individuálními faktory jako stav projekčních a dalších prací směřujících k získání územního rozhodnutí, stavebního povolení, zasíťování atd. Průměrná cena byla 1 292 Kč/m2 (2016: 1 325 Kč/m2).

### 3.3. Pozemky, budovy, zařízení

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| **Pořizovací ceny** | | |
| Zůstatek k 1.1. | 1 413 | 326 |
| Přírůstky | - | 1 413 |
| Prodeje | - | -326 |
| Zůstatek k 31.12. | 1 413 | 1 413 |
| **Kumulované odpisy a ztráty ze snížení hodnoty** | | |
| Zůstatek k 1.1. | -198 | -108 |
| Přírůstky | -291 | -416 |
| Prodeje | - | 326 |
| Zůstatek k 31.12. | -489 | -198 |
| **Pozemky, budovy, zařízení stav k 31.12.** | **924** | **1 215** |

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

### 3.4. Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky

| | k 31. 12. 2017 | k 31. 12. 2016 |
|---|---|---|
| Dlouhodobé půjčky poskytnuté spřízněným osobám | 48 000 | 60 000 |
| Dlouhodobé pohledávky za spřízněnými osobami - ostatní | 97 439 | 95 940 |
| Ostatní dlouhodobé pohledávky | 2 000 | 2 000 |
| **Celkem dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky** | **147 439** | **157 940** |

Dlouhodobé půjčky spřízněným osobám tvoří nesplacený zůstatek neúročené půjčky poskytnuté společnosti UG-D, a.s., půjčka je splatná do 28. 4. 2019.

Dlouhodobé pohledávky za spřízněnými osobami – ostatní tvoří pohledávka za společností UNISTAV International, a. s. nabytá postoupením od společnosti UNISTAV HOLDING, a. s. Úhrada pohledávky je podřízena úhradě úvěru, který má společnost UNISTAV International, a.s. poskytnutý Českou spořitelnou, a. s. Úvěrová smlouva je platná do 31. 12. 2030.

### 3.5. Podíly v ovládaných společnostech

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Počáteční zůstatek k 1.1. | 4 579 | 3 496 |
| Přírůstky/nákup | - | 2 000 |
| Úbytky/prodej | - | - |
| Zvýšení hodnoty k 31.12. | 11 071 | -917 |
| **Zůstatek k 31.12.** | **15 650** | **4 579** |

| název společnosti | % účasti | základní kapitál | čistá aktiva k 31. 12. 2017 | HV běžného období |
|---|---|---|---|---|
| UG-D, a.s. | 100 | 2 000 | 71 182 | 1 648 |
| UNISTAV International, a.s. | 100 | 2 000 | 192 451 | 4 406 |

### 3.6. Krátkodobá aktiva

| | k 31. 12. 2017 | k 31. 12. 2016 |
|---|---|---|
| **Krátkodobé půjčky poskytnuté spřízněným osobám** | **3 000** | **-** |
| Pohledávky z obchodních vztahů | 5 538 | 4 876 |
| Poskytnuté zálohy | 2 170 | 1 884 |
| **Celkem krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů** | **7 708** | **6 760** |
| Ostatní pohledávky - daň z příjmů | 2 316 | 2 774 |
| Ostatní pohledávky - příjmy příštích období | 1 002 | 2 083 |
| Ostatní pohledávky - předplacené náklady | 5 197 | 989 |
| Ostatní pohledávky - ostatní | 46 947 | 9 025 |
| **Celkem ostatní pohledávky** | **55 462** | **14 871** |

| | k 31. 12. 2017 | k 31. 12. 2016 |
|---|---|---|
| Bankovní účty | 329 324 | 390 759 |
| Pokladní hotovost | 24 | 17 |
| **Celkem peněžní prostředky a ekvivalenty** | **329 348** | **390 776** |

Krátkodobé půjčky poskytnuté spřízněným osobám tvoří nesplacený zůstatek neúročené půjčky poskytnuté společnosti UNISTAV International, a. s., půjčka je splatná nejpozději do 3 let od uzavření smlouvy (den uzavření smlouvy 30. 6. 2017).

### 3.7. Vlastní kapitál

Výkaz o změnách vlastního kapitálu je uveden v úvodu účetní závěrky.

Společnost v roce 2017 neemitovala žádné nové akcie. Základní kapitál Společnosti činí 2 805 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.

Zisk za účetní období roku 2016 byl na základě rozhodnutí valné hromady konané dle 28. 4. 2017 převeden do nerozděleného zisku.

| | k 31. 12. 2017 | k 31. 12. 2016 |
|---|---|---|
| Vydané akcie na začátku období (kusy) | 5 610 | 5 610 |
| Vydané akcie v průběhu období (kusy) | - | - |
| Vydané akcie na konci období (kusy) | 5 610 | 5 610 |
| **Vážený průměr akcií v oběhu pro účely výpočtu základního zisku na akcii** | **5 610** | **5 610** |
| **Vážený průměr akcií v oběhu pro účely výpočtu zředěného zisku na akcii** | **5 610** | **5 610** |
| Čistý zisk/ztráta přiřaditelný akcionářům společnosti | 169 431 | 162 976 |
| Čistý zisk/ztráta přiřaditelný akcionářům společnosti po předpokládaných konverzích pohybů | 169 431 | 162 976 |
| **Základní zisk na akcii v Kč** | **30 201,60** | **29 050,86** |
| **Zředěný zisk na akcii v Kč** | **30 201,60** | **29 050,86** |

Základní zisk na akcii se vypočte vydělením zisku/ztráty Společnosti váženým průměrem kmenových akcií, po vyloučení kmenových akcií zakoupených Společností a držení jako vlastní akcie.

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

### 3.8. Krátkodobé závazky

| | k 31. 12.2017 | k 31. 12. 2016 |
|---|---|---|
| Závazky z obchodního styku | 19 747 | 9 045 |
| Přijaté zálohy | 11 903 | 2 893 |
| Závazky - spřízněné osoby | 281 | 188 |
| **Celkem krátkodobé závazky z obchodního styku** | **31 931** | **12 126** |
| Výdaje příštích období | 9 707 | 4 982 |
| Výnosy příštích období | 1 777 | 1 101 |
| Odměny statutárním orgánům, mzdy, sociální a zdravotní pojištění | 580 | 552 |
| Daň z příjmů splatná | - | - |
| Ostatní daně | 2 119 | 867 |
| Ostatní závazky - ostatní | 34 424 | 6 050 |
| **Celkem ostatní závazky** | **48 607** | **13 552** |

## 4. VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

### 4.1. Výnosy z pronájmu a služeb

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Výnosy z pronájmu | 191 097 | 189 349 |
| Výnosy ze služeb | 1 069 | 1 211 |
| **Výnosy z pronájmu a služeb celkem** | **192 166** | **190 560** |

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

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Výnosy z přeúčtování nákladů na energie | 23 892 | 24 188 |
| Náklady na energie | -23 854 | -24 196 |
| Výnosy související s pronájmem - ostatní | 2 087 | 2 151 |
| Náklady na poskytované služby | -889 | -965 |
| **Čisté výnosy související s poplatky za služby celkem** | **1 236** | **1 178** |

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

### 4.3. Náklady na provoz nemovitostí

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Opravy a udržování nemovitostí | 8 489 | 13 359 |
| Bezpečnostní služby | 3 404 | 3 218 |
| Daň z nemovitostí | 1 639 | 1 655 |
| Správa budov a nemovitostí | 2 638 | 1 591 |
| Ostatní náklady související s nemovitostmi | 3 867 | 3 198 |
| **Náklady na provoz nemovitostí celkem** | **20 037** | **23 021** |

### 4.4. Snížení hodnoty majetku

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Snížení hodnoty dlouhodobého nehmotného majetku | -1 059 | -1 059 |
| Snížení hodnoty pohledávek | -180 | 1 006 |
| Snížení hodnoty dlouhodobého finančního majetku | 11 071 | -917 |
| **Snížení hodnoty majetku celkem** | **9 832** | **-970** |

Vývoj snížení hodnoty majetku

| k 31. 12. 2017 | počáteční stav k 1. 1. 2017 | zvýšení | snížení | čistý pohyb za rok | konečný stav k 31. 12. 2017 |
|---|---|---|---|---|---|
| Dlouhodobý nehmotný majetek | 1 059 | 1 059 | - | 1 059 | 2 118 |
| Pohledávky | 4 412 | 180 | - | 180 | 4 592 |
| Podíly v ovládaných společnostech | 63 736 | - | -11 071 | -11 071 | 52 665 |
| **Snížení hodnoty majetku celkem** | **69 207** | **1 239** | **-11 071** | **-9 832** | **59 375** |

| k 31. 12. 2016 | počáteční stav k 1. 1. 2016 | zvýšení | snížení | čistý pohyb za rok | konečný stav k 31. 12. 2016 |
|---|---|---|---|---|---|
| Dlouhodobý nehmotný majetek | - | 1 059 | - | 1 059 | 1 059 |
| Pohledávky | 5 418 | - | -1 006 | -1 006 | 4 412 |
| Podíly v ovládaných společnostech | 62 819 | 2 000 | -1 083 | 917 | 63 736 |
| **Snížení hodnoty majetku celkem** | **68 237** | **3 059** | **-2 089** | **970** | **69 207** |

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

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Pronajaté nemovitosti vytvářející příjem | 22 507 | -3 362 |
| Pozemkové portfolio | -15 567 | 20 829 |
| Projekty ve výstavbě | -4 579 | -915 |
| **Zisk/ztráta z přecenění investic do nemovitostí** | **2 361** | **16 552** |

### 4.6. Zisk/ztráta z prodeje investic do nemovitostí

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Příjmy z prodeje investic do nemovitostí | 31 698 | 33 208 |
| Reálná hodnota prodaných investic do nemovitostí | -24 922 | -30 029 |
| Související náklady (právní služby, posudky, poplatky, daně) | -340 | -1 621 |
| **Zisk/ztráta z prodeje investic do nemovitostí** | **6 436** | **1 558** |

Společnost pokračovala v prodeji pozemků včetně inženýrských sítí z projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ určených pro výstavbu řadových rodinných domků. Prodej pozemků byl zahájen v roce 2015 a bude pokračovat i v následujícím účetním období.

### 4.7. Správní náklady

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Mzdové náklady a odměny | 7 193 | 6 622 |
| Sociální a zdravotní pojištění, ostatní sociální náklady | 2 028 | 1 848 |
| Odměna depozitáře, auditní, daňové, právní, poradenské služby | 4 246 | 4 124 |
| Nájemné provozních prostor a služby s ním spojené | 1 041 | 1 022 |
| Odpis pohledávek | 0 | 978 |
| Odpisy zařízení | 291 | 234 |
| Spotřeba materiálu | 213 | 259 |
| Ostatní správní náklady | 825 | 1 703 |
| **Správní náklady celkem** | **15 837** | **16 790** |

### 4.8. Úrokové výnosy, ostatní čistý finanční výsledek

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Úroky - dlouhodobé pohledávky | 1 499 | 1 476 |
| Bankovní úroky | 637 | 1 082 |
| **Úrokové výnosy celkem** | **2 136** | **2 558** |

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Bankovní poplatky | 16 | 14 |
| **Ostatní čistý finanční výsledek** | **16** | **14** |

### 4.9. Daň z příjmů

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Daň z příjmů - splatná | 4 948 | 4 532 |
| Odložená daň z příjmů | 3 898 | 4 103 |
| **Celkem daň z příjmů** | **8 846** | **8 635** |

| | k 31. 12. 2017 | k 31. 12. 2016 |
|---|---|---|
| Odložený daňový závazek (dlouhodobý) | 46 863 | 42 965 |
| Splatný závazek(+), pohledávka (-) z daně z příjmů (krátkodobý) | -2 316 | -2 774 |
| **Čistý daňový závazek (+) pohledávka (-)** | **44 547** | **40 191** |

Efektivní daňová sazba uplatňovaná Společností za rok 2017 činí 4,96 % (2016: 5,00 %)

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Zisk za účetní období | 169 431 | 162 976 |
| Daň z příjmů vykázaná ve výsledku hospodaření celkem | -8 846 | -8 635 |
| **Zisk před zdaněním** | **178 277** | **171 611** |
| **Nominální sazba daně z příjmů právnických osob** | **5%** | **5%** |
| Daň z příjmů vypočtená nominální sazbou daně z příjmů právnických osob | -8 914 | -8 581 |
| Daňově neuznatelné náklady | -68 | -54 |
| **Daň z příjmu** | **-8 846** | **-8 635** |

**Dlouhodobé závazky odložená daň**

| | 2017 | | | 2016 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Hodnota účetní | Hodnota daňová | Přechodný rozdíl | Hodnota účetní | Hodnota daňová | Přechodný rozdíl |
| Nehmotná aktiva | 5 149 | 1 516 | 3 633 | 6 208 | 3 786 | 2 422 |
| Investice do nemovitostí | 3 517 782 | 2 586 705 | 931 077 | 3 271 925 | 2 416 064 | 855 861 |
| Pozemky, budovy, zařízení | 924 | 926 | -2 | 1 215 | 1 252 | -37 |
| Účasti s rozhodujícím vlivem | 2 000 | 2 420 | -420 | 2 000 | 2 420 | -420 |
| Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky | 147 439 | 144 463 | 2 976 | 157 940 | 156 464 | 1 476 |
| Přechodný rozdíl celkem | | | 937 264 | | | 859 302 |
| **Odložená daň (sazba 5%)** | | | **46 863** | | | **42 965** |

## 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), v důsledku poskytnutí půjčky dceřiným společnostem UG-D a. s. a UNISTAV International, a.s., nabytí pohledávky vůči dceřiné společnosti UNISTAV International, a. s. 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 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 2017 a 2016 dle věkové struktury a případného snížení hodnoty.

Analýza pohledávek po splatnosti

| k 31. 12 .2017 | Celkem do splatnosti bez snížení hodnoty | Po splatnosti se snížením hodnoty | Snížení hodnoty | Celkem |
|---|---|---|---|---|
| Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky | 147 438 | - | - | 147 438 |
| Krátkodobé poskytnuté půjčky | 3 000 | - | - | 3 000 |
| Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů | 6 865 | 5 435 | -4 592 | 7 708 |
| Ostatní pohledávky - finanční aktiva | 52 144 | - | - | 52 144 |
| Peněžní prostředky a ekvivalenty | 329 348 | - | - | 329 348 |
| **Celkem** | **538 795** | **5 435** | **-4 592** | **539 638** |

| k 31. 12. 2016 | Celkem do splatnosti bez snížení hodnoty | Po splatnosti se snížením hodnoty | Snížení hodnoty | Celkem |
|---|---|---|---|---|
| Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky | 157 940 | - | - | 157 940 |
| Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů | 6 557 | 4 615 | -4 412 | 6 760 |
| Ostatní pohledávky - finanční aktiva | 10 014 | - | - | 10 014 |
| Peněžní prostředky a ekvivalenty | 390 776 | - | - | 390 776 |
| **Celkem** | **565 287** | **4 615** | **-4 412** | **565 490** |

### 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 vlastními zdroji, a využíváním příjmů z pronájmů k úhradě krátkodobých závazků.

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, obojí v různých lokalitách.

Společnost uplatňuje diverzifikaci a soustředí se na nemovitosti v České republice.

*Měnové riziko*
Společnost k 31. 12. 2017 nemá finanční aktiva a závazky v cizích měnách.

*Úrokové riziko*
Společnost k 31. 12. 2017 nepracuje s žádnými úročenými cizími zdroji.

*Cenové riziko*
Společnost je vystavena vyplývajícímu 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.

Rizika investice do nemovitostí lze eliminovat pomocí diverzifikace aktiv, do kterých Společnost investuje. Dle Statutu mohou být aktiva Společnosti umístěna pouze v České republice a v zemích Evropského hospodářského prostoru. V České republice však bylo vždy umístěno 100 % investic Fondu.

**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.

Společnost od vzniku nerozhodla o výplatě jakékoli dividendy.

Největším zdrojem financování byl vlastní kapitál, který činil 96,9 % pasiv.

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

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

Členové představenstva obdrželi v roce 2017 na základě Smlouvy o výkonu funkce odměny v celkové výši 3 275 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 371 tis. Kč (v roce 2016 celkem 3 098 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 242 tis. Kč).

Vedoucím osobám bylo vyplaceno v roce 2017 z titulu uzavřené pracovní smlouvy celkem 1 111 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 124 tis. Kč (v roce 2016 celkem 1 041 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 80 tis. Kč).

**Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky**

| | k 31. 12. 2017 | k 31. 12. 2016 |
|---|---|---|
| UG-D, a.s. | 48 000 | 60 000 |
| UNISTAV International, a.s. | 97 439 | 95 940 |
| **Celkem dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky** | **145 439** | **155 940** |

**Krátkodobé půjčky poskytnuté spřízněným osobám**

| | k 31. 12. 2017 | k 31. 12. 2016 |
|---|---|---|
| UNISTAV International, a.s. | 3 000 | - |
| **Celkem krátkodobé půjčky poskytnuté spřízněným osobám** | **3 000** | **-** |

**Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů**

| | k 31. 12. 2017 | k 31. 12 .2016 |
|---|---|---|
| Global Stores, a.s. | - | 2 112 |
| UNI HOBBY, a.s. | 2 905 | 339 |
| **Celkem krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů** | **2 905** | **2 451** |

**Ostatní pohledávky**

| | k 31. 12. 2017 | k 31. 12. 2016 |
|---|---|---|
| Global Stores, a.s. | - | 539 |
| UNI HOBBY, a.s. | 785 | 417 |
| UG-D, a.s. | 5 | 5 |
| **Celkem ostatní pohledávky** | **790** | **961** |

**Krátkodobé závazky z obchodního styku**

| | k 31. 12. 2017 | k 31. 12. 2016 |
|---|---|---|
| Global Stores, a.s. | - | 85 |
| UNI HOBBY, a.s. | 48 | - |
| UNIMEX GROUP, a.s. | 225 | 103 |
| Global Wines & Spirits s.r.o. | 7 | - |
| Václavské, a.s. | 1 | - |
| **Celkem krátkodobé závazky z obchodního styku** | **281** | **188** |

**Ostatní závazky**

| | k 31. 12. 2017 | k 31. 12. 2016 |
|---|---|---|
| Global Stores, a.s. | - | 10 |
| UNI HOBBY, a.s. | 60 | 20 |
| UNIMEX GROUP, a.s. | - | 2 |
| Václavské, a.s. | 41 | 36 |
| **Celkem ostatní závazky** | **101** | **68** |

**Výnosy z pronájmu a služeb**

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Global Stores, a.s. | 89 185 | 109 649 |
| UNI HOBBY, a.s. | 66 422 | 22 000 |
| UG-D, a.s. | 100 | 79 |
| **Celkem výnosy z pronájmu a služeb** | **155 707** | **131 728** |

**Náklady na provoz nemovitostí**

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Global Stores, a.s. | 649 | 1 050 |
| UNI HOBBY, a.s. | 607 | 261 |
| UNIMEX GROUP, a.s. | 1 815 | 960 |
| **Celkem náklady na provoz nemovitostí** | **3 071** | **2 271** |

**Správní náklady**

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Global Wines & Spirits s.r.o. | 27 | 16 |
| UG-D, a.s. | 2 | 105 |
| UNIMEX GROUP, a.s. | 143 | 160 |
| Václavské, a.s. | 1 047 | 1 025 |
| **Celkem správní náklady** | **1 219** | **1 306** |

**Úrokové výnosy**

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| UNISTAV International, a.s. | 1 499 | 1 476 |
| **Celkem úrokové výnosy** | **1 499** | **1 476** |

**Pořízení investic do nemovitostí**

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| UNI HOBBY, a.s. | 3 495 | - |
| **Celkem pořízení investic do nemovitostí** | **3 495** | **0** |

Společnost Global Stores, a.s. zanikla dne 1. 9. 2017 v důsledku fúze se společností UNI HOBBY, a.s.

## 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 Českou Spořitelnou, a.s. ve výši 429 504,- Kč se splatností do 31. 3. 2018. Záruka je vystavená na plnění závazků společnosti ALFA RENT, s.r.o. z titulu nájemní smlouvy uzavřené na prostory v objektu UNI HOBBY Brno
- bankovní záruka KB, a.s. ve výši 5 000 tis. Kč platná do 31. 7. 2019 a bankovní záruka KB, a.s. ve výši 500 tis. Kč platná do 31. 7. 2021. Záruky jsou vystaveny na plnění závazků společnosti PS-MSI, a.s. z titulu smlouvy o dílo na zhotovení stavby HOBBY marketu v Starém Městě u Uherského Hradiště
- bankovní záruka poskytnutá Raiffeisenbank, a.s. ve výši 2 000 tis. Kč platná do 15. 3. 2018. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti PSJ, a.s. z titulu smlouvy o dílo na zhotovení stavby obchodního centra Jihlava
- bankovní záruka poskytnutá Všeobecnou úverovou bankou a.s., se sídlem v Bratislavě ve výši 390 tis. Kč platná do 31. 7. 2021. Záruka je vystavená na plnění závazků společnosti Dráčik – 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 8 726 759,20 Kč platná do 31. 5. 2018. Záruka je vystavená na plnění závazků společnosti VCES a.s. z titulu smlouvy o dílo na zhotovení bytového domu Jahodnice B1

## 9. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Představenstvo společností UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. zvažuje sloučení dceřiné společnosti UNISTAV International, a.s. s Mateřskou společností v prvním pololetí roku 2018 s rozhodným dnem sloučení 1. 1. 2018.

Od konce rozvahového dne do okamžiku sestavení účetní závěrky Společnosti nenastaly jiné významné či neobvyklé transakce, které by mohly zásadně ovlivnit pohled na finanční, majetkovou a důchodovou situaci.

| | Oprávnění | Povinnost | Služebnost |
|---|---|---|---|
| UNI HOBBY market Brno (LV 6119) | E.ON Distribuce, a.s. | parcela 3163/114,3163/122 | umístění kabelového vedení VN |
| | E.ON Distribuce, a.s. | 3163/132 | distribuční soustava trafostanice |
| UNI HOBBY market Zlín (LV 968) | 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 Hodonín | parcela St.9214,2058/97, 2058/129, 2058/141-145 | parcela St. 9032, 2058/120 | volné chůze a jízdy za účelem přístupu k pozemkům |
| (LV 14003) | 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 20582/120, 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. 743, 2058/111, 2058/188 | 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, 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 stacvy a provádění jejích oprav, údržby a revizí |

| | | | |
|---|---|---|---|
| UNI HOBBY market Hodonín | 2058/80, 9023, 2058/130, 2058/127, 9206/3,2058/152, 2058/154, 2058/155 | 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 |
| (LV 14003) | parcela 2058/80, St. 9023, 2058/13, 2058/127, St. 9206/3, 2058/152, 2058/154, 2058/155 | parcela 2058/97 | umístění a provozování stavby elektrického vedení NN, vstupovat, vjíždět na pozemek za účelem provozování |
| | E.ON Distribuce, a.s. | parcela 2058/97 | umístění a provozování zemního kabelového vedení VN, VN rozvadeč v trafostanici a přístup… |
| | E.ON Distribuce, 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 |
| | ČEZ, a.s. | parcela 2058/97 | zřízení, údržba, provozovat podzemní tepelný napaječ a právo přístupu a příjezdu k těmto rozvodům |
| | Česká telekomunikační infrastruktura, a.s. | parcela 2058/97, 2058/143, 2058/144 | umístění a provozování podzemního komunikačního vedení |
| | ČEZ, a.s. | 2058/97 | právo umístění, provozování, přístupu a příjezdu za účelem oprav a údržby parovodní přípojky v rozsahu GP |
| | ČEZ, a.s. | St. 9214 | strpět zřízení, udržovat opravovat, provozování stavby s právem vstupu oprávněného či dodavatelů za účelem údržby opravy… |
| UNI HOBBY market Pardubice | parcela st. 10575, 1759/7 | parcela 1764/9, | chůze, jízdy, průhonu |
| (LV 12663) | parcela 1759/8,1759/19 | 1764/10,1764/13, 1764/15 | |
| | 1761/6, 2784/29 | parcela 1759/9 , 1759/11, 1759/13, 2629/15 | vozové cesty, stezky |
| | ČEZ, a.s. | 1759/7 | zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy kabelového vedení VN |
| | Česká telekomunikační infrastruktura, a.s. | parcela 1764/8, 2629/36 | uložení, provoz, údržba, oprava vedení veřejné komunikační sítě |
| | Česká telekomunikační infrastruktura, a.s. | stavba č. p. 2777 | umístění, údržby a oprav rozvaděče a příslušného vnitřního rozvodu |
| | Pardubický kraj | 2629/36 | předkupní právo podle § 101 zákona č.183/2006 |
| OBI market Roztyly | 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 |
| (LV 12877) | 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 České Budějovice<br><br>(LV 4172) | E.ON Distribuce, a.s. | parcela 1617/1 | zřizování, umístění, provozování kabelového vedení NN |
| | E.ON Distribuce, 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 a pozemky Jihlava<br><br>(LV 1717) | RWE 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 |
| | RWE GasNet s.r.o. | parcela 1056/3, 1137/190,1137/10, 1137/164, 1137/28 | zřízení, provozování, oprav plynárenského zařízení |
| | Česká telekomunikační infrastruktura, a.s. | parcela 1040/1, 1040/21, 1137/11, 1137/12, 1137/252 | zřízení, provozování, údržba a opravy podzemního komunikačního vedení |
| | E.ON Distribuce, a.s. | parcela 1137/11, 1137/12, 1137/252, 1040/1, 1040/29 | zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy kabelového vedení VN |
| | Statutární město Jihlava | parcela 1137/10,1137/164, | právo vedení splaškové kanalizace, zatrubněné vodoteče, včetně umístění souvisejících objektů, vstup a vjezd za účelem údržby a opravy |
| UNI HOBBY market Staré Město u Uherského Hradiště<br><br>(LV 5200) | parcela 6068/158, 6068/156, 6068/154, St. 3358 | parcela 6068/73, 6068/196, 6068/197, 6068/198, 6068/199, 6068/200, 6068/145, St. 3052, St. 3361, St. 3362, 6068/204, | bezplatného napojení na inženýrské sítě - vodovod, plynovod, vedení VN, vedení NN, dešťovou a splaškovou kanalizaci |
| | parcela 6068/158, 6068/156, 6068/154, St. 3358 | parcela 6068/73, 6068/196, 6068/197, 6068/198, 6068/199, 6068/200, 6068/145, St. 3052, St. 3361, St. 3362, 6068/204, | chůze a jízdy |
| | parcela 6068/154 | parcela 6068/199 | užívání parkoviště |
| | Česká telekomunikační infrastruktura, a.s. | parcela 6068/156, 6068/203 | zřízení, provozování, údržba a opravy podzemního komunikačního vedení |
| | E.ON Distribuce, a.s. | 6068/156 | právo umístit na pozemek chodník, osvětlení, služebnost stezky přes pozemek |
| | E.ON Distribuce, a.s. | parcela 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 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| UNI HOBBY market Staré Město u Uherského Hradiště<br><br>(LV 5200) | parcela 6068/73, 6068/75, 6068/83, 6068/85, 6068/86, 6068/106, St. 2898, 6068/136, 6068/196, 6068/197, 6068/198, 6068/199, 6068/200,6068/145, St. 3052, St. 3361, St. 3362 | parcela 6068/154 | připojení se k dešťové kanalizaci, vedení, provozování a udržování takového kanalizačního vedení |
| Pozemky Kladno<br><br>(LV 23466) | Česká telekomunikační infrastruktura, 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) |
| Pozemky Pardubice<br><br>(LV 12663) | ČEZ Distribuce, a.s. | parcela 1759/7 | zřízení a provozování kabelové vedení NN, právo vstupu a vjezdu na pozemek |
| | parcela 1761/6, 2784/29, | parcela 1759/9, 1759/11, 1759/13, 2629/15 | služebnost vozové cesty a stezky |
| Pozemky Hostavice<br><br>(LV 551) | parcely 877/6-12, 877/15-38, 877/41-47, 877/51,60,61,63,66,67, 877/101-129, 877/150-215 | parcela 881/1 | cesty a stezky |
| | 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. | 877/111, 877/16, 877/6, 877/174 | zřizování a provozování vedení, kabelové vedení 1kV |
| | parcely 877/6-67, 877/101-129 | parcela 881/39 | služebnost inženýrské sítě, kanalizačního vedení a přípojky splaškové kanalizace a vodovodního vedení a přípojky vodovodu |
| UNI HOBBY market Chomutov (LV14122) | 3840/1, 3840/2, 3840/3, 3840/4, | 3841/2, parc. 3886/34,35,36 | 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 |

# Zpráva auditora k individuální účetní závěrce společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. za účetní období roku 2017

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 individuální účetní závěrky (dále jen „ účetní závěrka“) společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. za rok 2017 |
| Ověřované období: | účetní období od 1. ledna 2017 do 31. prosince 2017 |
| Rozvahový den: | 31. prosinec 2017 |
| Datum podepsání zprávy: | 21. března 2018 |
| Auditoři: | EURO-Trend Audit, a.s.<br>Oprávnění KAČR č. 317<br><br>Ing. Růžena Strnadová, Ph.D.<br>Oprávnění KAČR č. 2399 |

# Zpráva auditora k individuální účetní závěrce společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. za účetní období roku 2017

**EURO-Trend Audit, a.s.**
Zapsaná v obchodním rejstříku – oddíl B, vložka 5767, IČ: 25733834
Senovážné náměstí 23, 110 00 Praha 1, e-mail: office-audit@eurotrend.cz, www.eurotrend-audit.cz

Russell Bedford

# ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

## Akcionářům společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.

### *Výrok auditora*

Provedli jsme audit přiložené individuální účetní závěrky společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. (dále jen „Společnost") sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční pozici k 31. 12. 2017, výkazu o úplném výsledku, přehledu o změnách vlastního kapitálu, přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2017 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti 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. 2017, finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2017 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 Společnosti 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 závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Hladina významnosti byla stanovena před zahájením auditu ve výši 0,5% ze základny „Celková výše aktiv". Rozvahová položka „Investice do nemovitostí" je nejvýznamnější položkou aktiv, jejímž prostřednictvím Společnost generuje převažující část výnosů.

V rámci auditu účetní závěrky Společnosti byly provedeny kompletní analytické a detailní testy věcné správnosti. Jako hlavní rizikové oblasti jsme u Společnosti identifikovali:

- Výnosy – převažující část výnosů souvisí s pronájmem, popř. s prodejem budov a staveb vykazovaných v rozvahové položce „Investice do nemovitostí"; v rámci auditu byla zejména testována výše fakturovaných nájmů na uzavřené smlouvy, zahrnutí výnosů do příslušného účetního období a správnost vykázání výnosů v účetních výkazech.
- Investice do nemovitostí – jedná se o nejvýznamnější složku aktiv, která generuje prostřednictvím pronájmu či prodeje těchto aktiv převažující část výnosů Společnosti; v rámci auditu byla zejména testována existence, vlastnictví, zástavní práva či jiná práva k uvedeným aktivům, pořízení nových nemovitých věcí v roce 2017, způsob ocenění reálnou hodnotou a správné vykázání ve výkazu o finanční pozici (rozvaze).
- Oceňování reálnou hodnotou – Společnost je podle právních předpisů povinna alespoň jednou ročně přecenit majetek a dluhy na reálnou hodnotu. V rámci auditu jsme prověřili přecenění majetku a dluhů dle znaleckého posudku a správné vykázání přeceněných aktiv, dluhů a oceňovacích rozdílů v účetních výkazech.

## *Ostatní informace*

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 Společnosti za účetní závěrku*

Představenstvo Společnosti 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 Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna pokračovat v trvání podniku, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se trvání podniku a použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada a výbor pro audit.

### *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.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti 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 představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti pokračovat v trvání podniku. 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 Společnosti pokračovat v trvání podniku vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.
- 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 28. 4. 2017 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 dva roky.

120

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k individuální 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 20. 3. 2018 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, 21. března 2018

Auditorská společnost:
**EURO-Trend Audit, a.s.**
Senovážné nám. 978/23, Praha 1
**Oprávnění KAČR č. 317**

Za společnost:
Ing. Petr Ryneš, statutární ředitel

EURO-Trend Audit, a.s. Oprávnění č. 317

Odpovědný auditor:
**Ing. Růžena Strnadová, Ph.D.**
**Oprávnění KAČR č. 2399**

## INFORMACE O ODMĚNÁCH AUDITORŮM

Auditory byly v roce 2017 účtovány Subjektům v rámci skupiny odměny za povinný audit, a to v celkové výši 294 tis. Kč, z toho povinný audit Mateřské společnosti 174 tis. Kč.

Žádné jiné služby než povinný audit nebyly v roce 2017 auditory provedeny a účtovány.

# ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI OVLÁDAJÍCÍ A OVLÁDANOU OSOBOU A O VZTAZÍCH MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OSTATNÍMI OSOBAMI OVLÁDANÝMI STEJNOU OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU ZA ROK 2017

**podle ustanovení § 82 zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech**

**(zákon o obchodních korporacích)**

**společnosti**

UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. se sídlem Václavské nám. 815/53, Praha 1, PSČ 110 00, IČO 283 75 025, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 14196.

## 1. Struktura vztahů

**Ovládající osoby jednající ve shodě**

1. JUDr. Jiří Šimáně, bytem Pařížská 131/28, 110 00 Praha 1

2. Ing. Jaromír Šmejkal, bytem Ječná 29, 120 00 Praha 2,

3. 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:

Global Trade Opportunities (G.T.O.) AB**,** Karlavägen 18, Stockholm, reg.č. 556663-7996

BT Golf, s.r.o., Praha 1, Václavské náměstí 815/53, IČO 271 60 696

UG-S, s.r.o., Praha 1, Václavské náměstí 815/53, IČO 639 79 942

Janáčkovo, a.s., Praha 1, Václavské náměstí 53/815, IČO 274 44 996

UG Jet, s.r.o., sídlo Praha 1, Václavské nám. 815/53, IČO 288 78 931

UG SHOPS, s.r.o., Praha 1, Václavské náměstí 53/815, IČO 290 04 039

TRAVEL FREE, s.r.o., Praha 1, Václavské náměstí 53/815, IČO 267 39 780

Travel Service, 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, Václavské náměstí 53/815, IČO 274 13 888

Vinohradská BLGD, a.s., Praha 1, Václavské náměstí 815/53, IČO 274 13 799

Příkopy, a.s., Praha 1, Václavské náměstí 53/815, IČO 274 44 961

Vedle toho ovládají či drží podíly v:

JUDr. Jiří Šimáně:

UNI HOBBY, a.s., Praha 2, Vinohradská 365/10, IČO 247 11 594

Fly Sport Investments s.r.o., Praha 1, Václavské náměstí 815/53, IČO 291 44 264

Fly Investments s.r.o., Praha 1, Václavské náměstí 815/53, IČO 044 06 486

Fly Investments II. s.r.o., Praha 1, Václavské náměstí 815/53, IČO 062 84 477

Roztyly Investments a.s., Praha 1, Václavské náměstí 815/53, IČO 062 79 414

Calvia Investments, s.r.o., Praha 1, Václavské náměstí 815/53, IČ: 062 84 965

Neville Investments B.V., identifikační číslo 852 881 678, se sídlem v Amsterdamu, Nizozemí

Ing. Jaromír Šmejkal:

UNI HOBBY, a.s., Praha 2, Vinohradská 365/10, IČO 247 11 594

REAL PROPERTY INVESTMENTS, s.r.o., Praha 2, Vinohradská 365/10, IČO 247 12 965

Pelicana, s.r.o., Praha 1, Václavské náměstí 815/53, IČO 020 59 941

Janackovo 41 s.r.o., Praha 1, Václavské náměstí 815/53, IČO 243 01 035

Adela Corporation, New York, NY 10118, USA

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

UNIMEX, spol. s r.o., Praha 2, Ječná 529/26, IČO 152 69 973

**Osoby ovládané ovládanou osobou**

UG-D, a.s., Praha 1, Václavské náměstí 53/815, IČO 271 81 227, výše podílu 100%.

UNISTAV International a.s., Praha 1, Václavské náměstí 818/53, IČO 282 62 522, výše podílu 100%.

## 2. Úloha ovládané osoby

Úlohou ovládané osoby v rámci vztahů mezi ovládající osobou a osobou ovládanou 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 ovládání

Řízení ovládané osoby je prováděno prostřednictvím jednotlivých orgánů ovládané osoby tj. hlasováním na valné hromadě ovládané osoby a zástupci ovládající osoby v představenstvu a dozorčí radě ovládané osoby.

Představenstvo

-předsedou představenstva ovládané osoby je JUDr. Jiří Šimáně, který je předsedou představenstva ovládající osoby – UNIMEX GROUP, a.s.

- místopředsedou představenstva ovládané osoby je Ing. Jaromír Šmejkal, který je místopředsedou představenstva ovládající osoby – UNIMEX GROUP, a. s.

Dozorčí rada

- předsedou dozorčí rady ovládané osoby je Ing. Ludvík Macháček, který je jediným členem dozorčí rady ovládající osoby – 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 nebyla učiněna.

## 5. Smlouvy uzavřené mezi ovládanou a ovládající osobou v rozhodném období

Se společností UNIMEX GROUP, a.s. byl 20. 7. 2017 uzavřen Dodatek č. 1 ke Smlouvě o údržbě nemovitého majetku ze dne 19. 12 .2016 týkající se nově pořízeného objektu DIY Chomutov.

## 6. Smlouvy uzavřené mezi ovládanou osobou a osobou, pro níž je ovládaná osoba osobou ovládající ( tj. s dceřinou společností) v rozhodném období

Ovládaná osoba je ovládající osobou ve společnosti UNISTAV International, a.s. Ovládaná osoba uzavřela dne 30. 6. 2017 se společností UNISTAV International, a.s. smlouvu o zápůjčce. Na základě této smlouvy bylo poskytnuto 5 500 tis. Kč na úhradu stavebních prací spojených s rekonstrukcí obchodních jednotek v obchodním centru Valašské Meziříčí. Finanční prostředky jsou splatné nejpozději do tří let od uzavření smlouvy, zápůjčka je poskytnuta bezúročně, újma nevznikla.

## 7. Transakce mezi propojenými osobami, plnění a protiplnění v rozhodném období

Služby a další splnění poskytnutá ovládanou osobou propojeným osobám

| propojená osoba | popis obchodní transakce | částka bez DPH | |
|---|---|---|---|
| Global Stores, a.s. | nájemné (nebytových prostor, pozemků, nemovitých věcí) | 79 275 | tis. Kč |
| Global Stores, a.s. | služby spojené s nájmem (vyúčtování spotřeby energií a vody aj.) | 9 910 | tis. Kč |
| UNI HOBBY, a.s. | nájemné (nebytových prostor, pozemků, nemovitých věcí) | 54 115 | tis. Kč |
| UNI HOBBY, a.s. | služby spojené s nájmem (vyúčtování spotřeby energií a vody aj.) | 12 307 | tis. Kč |
| UG-D, a.s. | nájemné (podnájem nebytových prostor a movitých věcí) | 95 | tis. Kč |
| UG-D, a.s. | služby spojené s podnájmem | 5 | tis. Kč |

Služby a další plnění poskytnutá ovládané osobě propojenými osobami

| propojená osoba | popis obchodní transakce | částka bez DPH | |
|---|---|---|---|
| UG - D, a.s. | drobné služby (přefakturace) | 2 | tis. Kč |
| Václavské, a.s. | nájemné nebytových prostor | 995 | tis. Kč |
| Václavské, a.s. | služby spojené s nájmem (energie, voda, telefony, úklid aj.) | 52 | tis. Kč |
| UNIMEX GROUP, a.s. | služby dle smlouvy o zajištění služeb ICT | 93 | tis. Kč |
| UNIMEX GROUP, a.s. | služby dle smlouvy servisní smlouvy o HW a SW systémové podpoře | 36 | tis. Kč |
| UNIMEX GROUP, a.s. | služby dle smlouvy o vedení mzdového účetnictví | 14 | tis. Kč |
| UNIMEX GROUP, a.s. | služby dle smlouvy o údržbě nemovitého majetku | 1 815 | tis. Kč |
| UNI HOBBY, a.s. | služby dle nájemních smluv - zajišťování oprav movitého a nemovitého majetku | 590 | tis. Kč |
| UNI HOBBY, a.s. | materiál na údržbu objektů, drobné služby aj. | 17 | tis. Kč |
| UNI HOBBY, a.s. | provize dle Smlouvy o spolupráci při výstavbě DIY obchodu v Chomutově | 2 125 | tis. Kč |

| | | | |
|---|---|---|---|
| UNI HOBBY, a.s. | odkup technologických zařízení (EZS, klimatizace, vzduchotechnika) v objektu UNI HOBBY Chomutov | 1 370 | tis. Kč |
| Global Stores, a.s. | služby dle nájemních smluv - zajišťování oprav movitého a nemovitého majetku, úklid | 610 | tis. Kč |
| Global Stores, a.s. | materiál na údržbu objektů, drobné služby aj. | 39 | tis. Kč |
| Global Wines & Spirits s.r.o. | reklamní předměty | 27 | tis. Kč |

Finanční plnění

od propojených osob

| propojená osoba | popis obchodní transakce | částka | |
|---|---|---|---|
| UG - D, a.s. | splátky poskytnuté půjčky | 12 000 | tis. Kč |
| UNISTAV International, a.s. | splátky poskytnuté zápůjčky | 2 500 | tis. Kč |

**8. 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.

**9. Zhodnocení výhod, nevýhod a rizik**

Výsledkem zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. ze vztahů, které jsou předmětem této zprávy, zejména ke skutečnosti, že z nich nevznikla společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. žádná újma, je zjištění, že převládají výhody a z těchto vztahů neplynou nepřiměřená rizika.

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 28. 2. 2018

Ing. Petr Pavlát
člen představenstva
UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.