

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

## **Pololetní zpráva**

**k 30.6.2016,**

**zpracovaná v souladu s ustanovením § 119 odst.  
1 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na  
kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů**

## OBSAH

<b>Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti za první pololetí roku 2016</b>	<b>3</b>
<b>Všeobecné údaje o emitentovi</b>	<b>4</b>
<b>Informace o majetku, závazcích a finanční situaci</b>	<b>6</b>
<b>Rizika a nejistoty, které ovlivnily či by mohly ovlivnit finanční situaci emitenta</b>	<b>8</b>
<b>Plán podnikatelské činnosti na druhé pololetí roku 2016 a předpokládaný budoucí vývoj hospodářských výsledků</b>	<b>9</b>
<b>Prohlášení odpovědných osob emitenta</b>	<b>10</b>
<b>Mezitímní neauditovaná individuální účetní závěrka za období končící 30. června 2016 sestavená v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém pro Evropskou Unii</b>	<b>11</b>

## ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI ZA PRVNÍ POLOLETÍ ROKU 2016

Hlavním zdrojem příjmů společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. (dále jen „společnost“ nebo „emitent“) byly v prvním pololetí roku 2016, stejně jako v předchozích obdobích, výnosy z pronájmů nebytových prostor a služeb s nájmem spojených. Pronájmy nebytových prostor generují společnosti stabilní výnosy a cash-flow a umožňují jí pokračovat v plnění cílů vytýčených v předchozích obdobích.

V prvním pololetí roku 2016 se společnost zaměřila zejména na dokončování jednotlivých projektů a to jak svých tak těch, které spravuje její dceřiná společnost UGD, a.s.

Pokračovaly práce na vybudování komunikací a sítí na pozemcích Praha - Jahodnice a zároveň bylo uzavřeno celkem 6 kupních smluv na prodej těchto pozemků, z toho 4 smlouvy ve spolupráci se společností EURO DEVELOPMENT, a.s. a 2 smlouvy ve spolupráci s RD Beroun s.r.o.

Pokračovala jednání s potencionálními zájemci o pozemky v Jihlavě a Pardubicích s následujícími výsledky - společností JENA – nábytek, s.r.o. a ALFA - RENT s.r.o. mající zájem o pozemky jak v Jihlavě tak v Pardubicích by upřednostňovaly vybudování prodejních jednotek a pronájem, společnost ASKO - NÁBYTEK spol s r.o., která má zájem o pozemky v Pardubicích by pozemky koupila a developovala sama.

Podařilo se získat dalšího nájemce do dosud neobsazených prostor v nákupním centru v Jihlavě, a to společnost Václav Primus – ŘEZNICTVÍ, s.r.o. Ke konci pololetí tudíž zůstává k pronájmu pouze cca 300 m<sup>2</sup>.

Bylo dokončeno due dilligence týkající se společnosti UNISTAV International, a.s. vlastníci nákupní centrum ve Valašském Meziříčí. Nyní se připravuje kupní smlouva na koupi 100% akcií této společnosti.

Byla podepsána Dohoda o úpravě některých vzájemných práv a povinností stavebníka a vlastníka sousedních pozemků se společností CPDP Shopping Mall Kladno, a.s., což umožňuje společnosti podat žádost o územní rozhodnutí a pokračovat tak ve stavebním řízení na pozemcích v Kladně Kročehlavech.

Byla uzavřena rámcová smlouva o koupi pozemků a souvisejících úkonech se společností Svitavy Property Development, a.s., která umožňuje společnosti zahájení prací na územním řízení na pozemcích ve Svitavách.

Bylo získáno souhlasné stanovisko primátora Statutárního města Brna se změnou plánovací smlouvy, což je první krok k změně územního rozhodnutí pro bytový projekt v Brně Chrlicích.

Byla podána připomínka/námítka k návrhu Územního plánu Hradce Králové. Tato námítka stále umožňuje prosazení změny pro pozemky ve vlastnictví společnosti v lokalitě Hradec Králové - Plačice.

Dceřiná společnost UG-D, a.s. prodala během prvního pololetí z projektu Kroměříž „Dolní zahrady“ jednu bytovou jednotku, k podpisu v následujícím období jsou připraveny další tři kupní smlouvy. Výše půjčky poskytnutá dceřiné společnosti UG-D, a.s. mateřskou společností se během pololetí snížila o 3 mil. Kč na 67 mil. Kč.

# VŠEOBECNÉ ÚDAJE O EMITENTOVĚ

## 1. Základní údaje

Obchodní firma:	UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.
Právní forma:	akciová společnost
Sídlo:	Praha 1, Václavské nám. 815/53, PSČ 110 00
Zápis v obchodním rejstříku:	dne 2. dubna 2008, Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 14196
IČ:	283 75 025
DIČ:	CZ28375025
Předmět podnikání:	činnost samosprávného investičního fondu kvalifikovaných investorů dle povolení České národní banky, včetně provádění vlastní administrace
www:	<a href="http://www.unimex-group.cz/index.php/cz/ug-if">www.unimex-group.cz/index.php/cz/ug-if</a>
Základní kapitál zapsaný OR:	2 805 000 000 Kč
Splacený základní kapitál:	100%
Akcie: druh	kmenové akcie
forma	na majitele
podoba	zaknihované
nominální hodnota	500 000 Kč/kus
počet kusů	5 610 kusů

V průběhu uvedeného období až do dne vydání této zprávy nedošlo k žádné změně ve struktuře akcií nebo právech vztahujících se k těmto akciím a změně ve struktuře základního kapitálu.

Všechny akcie společnosti jsou přijaty k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s., ISIN: CZ0008041555. Emitent 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.

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 splatit vklad nebo splatit investici odpovídající alespoň částce 125 000 EUR (sto dvacet pět tisíc EUR), nebo 1 000 000,- Kč (jeden milion korun českých), jestliže administrátor fondu, nebo jím pověřená osoba, písemně potvrdí, že se na základě informací získaných od investující osoby obdobně jako při poskytování hlavní investiční služby uvedené v § 4 odst. 2 písm. d) nebo e) zákona o podnikání na kapitálovém trhu důvodně domnívá, že tato investice odpovídá finančnímu zázemí, investičním cílům a odborným znalostem a zkušenostem v oblasti investic investující osoby.

## 2. Informace o konání valných hromad, orgány společnosti

Od počátku roku 2016 do dne vydání této zprávy se konaly dvě valné hromady.

Valná hromada konaná v měsíci lednu 2016 jmenovala členy výboru pro audit a schválila vzorovou smlouvu pro členy výboru pro audit. Výbor pro audit pracuje ve složení - pan Mgr. Ivo Šilha (předseda výboru pro audit) a paní Ing. Jaroslava Voharčíková a paní Marta Varmužová (členové výboru pro audit).

Valná hromada konaná v měsíci dubnu vzala na vědomí Zprávu představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku za rok 2015 a Zprávu představenstva o vztazích za rok 2015. Valná hromada se seznámila se stanoviskem dozorčí rady k řádné účetní závěrce za rok 2015 a návrhu na rozdělení zisku za rok 2015, se zprávou dozorčí rady o její činnosti v roce 2015 a informací dozorčí rady o přezkoumání zprávy o vztazích za rok 2015. Valná hromada schválila řádnou účetní závěrku za rok 2015 a návrh na rozdělení zisku. Valná hromada rozhodla o převedení veškerého zisku účetního období roku 2015 do nerozděleného zisku minulých let. Valná hromada schválila auditora pro rok 2016.

### **Orgány společnosti k 27.9.2016**

#### **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

### **3. Změny a dodatky provedené v uplynulém účetním období v Obchodním rejstříku**

Ve sledovaném období nebyly provedeny žádné změny a dodatky v Obchodním rejstříku.

### **4. Údaje o podstatných změnách stanov a statutu fondu, ke kterým došlo ve sledovaném období**

Ve sledovaném období nedošlo ke změně stanov společnosti. Změny provedené ve statutu společnosti odrážejí úpravu rizika koncentrace na základě doporučení vnitřního auditora a aktualizaci TER a odhadu nákladů a dále novelu ZISIF, týkající se nabývání akcií společnosti - výše splacení vkladu nebo splacení investice akcionářem. Nedošlo ke změně investiční strategie emitenta či jiné zásadní změně.

### **5. Údaje o nabytí vlastních akcií a zatímních listů a jiných cenných papírů. Údaje o kapitálových účastech**

Společnost nevlastní a nevlastnila za období od 1.1.2016 do 27.9.2016 ani v předchozích obdobích žádné vlastní akcie, zatímní listy ani jiné cenné papíry.

Společnost je k 27.9.2016 stále jediným akcionářem společnosti UG-D, a.s. se sídlem Václavské nám. 815/53, 110 00 Praha 1, IČ 27181227, jejíž základní kapitál činí 2 000 000,- Kč. Společnost UG-D, a.s. je developerskou společností, která vstoupila na realitní trh v roce 2004, a zabývá se tuzemskými bytovými projekty. Výnosy společnosti jsou z prodeje bytových a nebytových jednotek a jejich pronájmů.

### **6. Informace o depozitáři a osobě zajišťující úschovu nebo jiné opatrování majetku fondu**

Smlouvu o výkonu depozitáře má společnost uzavřenou, stejně jako v předchozích obdobích, s Československou obchodní bankou, a.s.

Smlouvu o obhospodařování majetku fondu má společnost, stejně jako v předchozích obdobích, uzavřenou s ČSOB Asset Management, a.s., investiční společností, členem skupiny ČSOB.

Smlouvu o úschově listinných cenných papírů má společnost uzavřenou s Československou obchodní bankou, a.s.

## INFORMACE O MAJETKU, ZÁVAZCÍCH A FINANČNÍ SITUACI

V uplynulém pololetí roku 2016 nenastaly žádné rizikové situace, které by významně ovlivnily finanční situaci společnosti a výsledky jejího hospodaření.

V prvním pololetí roku 2016 bylo dosaženo zisku ve výši 66 714 tisíc Kč, což je o 4 272 tisíc Kč méně než v prvním pololetí roku 2015.

Výnosy jsou, stejně jako v minulých obdobích, pouze z tuzemska. Celková výše výnosů za první pololetí roku 2016 byla 114 452 tisíc Kč, což je o 5 144 tisíc Kč více než v prvním pololetí roku 2015.

Struktura výnosů ve srovnávaných obdobích:

Položka	od 1.1.2016 do 30.6.2016		od 1.1.2015 do 30.6.2015	
	tisíc Kč	%	tisíc Kč	%
Provozní výnosy	108 011	94,37	108 904	99,63
Výnosy z prodeje investic do nemovitostí	5 868	5,13	22	0,02
Finanční výnosy	573	0,50	382	0,35
<b>Výnosy celkem</b>	<b>114 452</b>	<b>100</b>	<b>109 308</b>	<b>100</b>

Hlavní výnosovou položkou zůstaly i nadále provozní výnosy - výnosy z pronájmů a služeb s nájmem spojených. Ve struktuře nájemců nedošlo k výraznějším změnám.

Nárůst výnosů z prodeje investic do nemovitostí souvisel s prodejem pozemků v projektu Praha - Jahodnice.

Nárůst finančních výnosů souvisel s průběžně rostoucím zůstatkem na běžném účtu.

Celková výše nákladů za první pololetí roku 2016 byla 47 738 tisíc Kč, což je o 9 416 tisíc Kč více než v prvním pololetí roku 2015, přičemž došlo k nárůstu všech nákladových položek s výjimkou finančních nákladů a daní.

Struktura nákladů ve srovnávaných obdobích:

Položka	od 1.1.2016 do 30.6.2016		od 1.1.2015 do 30.6.2015	
	tisíc Kč	%	tisíc Kč	%
Provozní náklady	25 262	52,92	22 420	58,50
Hodnota prodaných investic do nemovitostí a náklady s prodejem související	11 700	24,51	31	0,08
Správní náklady	7 307	15,31	6 752	17,62
Finanční náklady	7	0,01	7	0,02
Daň z příjmů	3 462	7,25	9 112	23,78
<b>Náklady celkem</b>	<b>47 738</b>	<b>100</b>	<b>38 322</b>	<b>100</b>

Navýšení nákladů souviselo s prodejem pozemků v projektu Praha - Jahodnice (odúčtování zůstatkové hodnoty prodaných pozemků do nákladů), probíhajícími opravami nemovitosti ve Zlíně (oprava střechy a parkoviště) a navýšením ceny za elektrickou energii v objektu Hodonín.

Pokles nákladů v položce daně z příjmů se týkal hlavně položky splatná daň z příjmů, pro jejíž výpočet byla uplatněna od počátku zdaňovacího období sazba daně platná pro základní investiční fondy.

Celková hodnota aktiv k 30.6.2016 byla 3 757 156 tisíc Kč, z toho dlouhodobá aktiva 3 332 914 tisíc Kč (88,71%) a krátkodobá aktiva 424 242 tisíc Kč (11,29%). Ve srovnání se stavem k 31.12.2015 se zvýšil objem celkových aktiv o 76 067 tisíc Kč, z toho dlouhodobá aktiva úbytek 84 tisíc Kč, krátkodobá aktiva přírůstek 76 151 tisíc Kč.

Struktura dlouhodobých aktiv ve srovnávaných obdobích

Položka	k 30.6.2016		k 31.12.2015	
	tisíc Kč	%	tisíc Kč	%
Investice do nemovitostí	3 251 599	97,56	3 249 835	97,51
Nehmotný majetek	7 449	0,22	7 449	0,22
Pozemky, budovy a zařízení	1 370	0,04	218	0,01
Majetkové účasti	3 496	0,11	3 496	0,10
Dlouhodobé pohledávky	69 000	2,07	72 000	2,16
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>	<b>3 332 914</b>	<b>100,00</b>	<b>3 332 998</b>	<b>100,00</b>

Největší položkou dlouhodobých aktiv zůstaly i nadále pronajímané nemovitosti.

V prvním pololetí roku 2016 byly pořízeny investice do nemovitostí v hodnotě 13 187 tisíc Kč (pokračující výstavba infrastruktury na pozemcích Praha - Jahodnice, investice spojené s pozemkem ve Svitavách, nedokončená technická zhodnocení) a hmotný majetek (osobní automobily, kancelářská technika) v hodnotě 1 413 tisíc Kč. Zároveň byly vyřazeny z důvodu prodeje investice do nemovitostí v hodnotě 11 423 tisíc Kč (pozemky, inženýrské sítě z projektu Praha - Jahodnice) a hmotný majetek v hodnotě 218 tisíc Kč.

Dceřiná společnost UG-D, a.s. splatila v průběhu prvního pololetí z dlouhodobé půjčky celkem 3 000 tisíc Kč.

Struktura krátkodobých aktiv ve srovnávaných obdobích

Položka	k 30.6.2016		k 31.12.2015	
	tisíc Kč	%	tisíc Kč	%
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	405 643	95,62	340 011	97,68
Obchodní a jiné pohledávky	18 599	4,38	8 080	2,32
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>	<b>424 242</b>	<b>100</b>	<b>348 091</b>	<b>100</b>

V průběhu prvního pololetí došlo k nárůstu objemu peněžních prostředků o 65 632 tisíc Kč. Nárůst byl postupný a souvisel s malým objemem investic do nemovitostí a realizovanými prodeji pozemků.

Nárůst objemu obchodních a jiných pohledávek o 10 519 tisíc Kč souvisí s prodeji pozemků (pohledávky z titulu dosud neuvolněných advokátních úschov) a složením finančních prostředků do notářské úschovy z titulu rámcové smlouvy o koupi pozemků ve Svitavách a s tím souvisejících úkonech.

Vlastní kapitál se k 30.6.2016 zvýšil oproti stavu k 31.12.2015 o 66 714 tisíc Kč na částku 3 689 368 tisíc Kč a jeho podíl na celkových pasivech je 98,2 %. Veškerý zisk roku 2015 byl na základě rozhodnutí valné hromady převeden do nerozděleného zisku, dividendy společnost nevyplácela.

Struktura závazků ve srovnávaných obdobích

Položka	k 30.6.2016		k 31.12.2015	
	tisíc Kč	%	tisíc Kč	%
Odložený daňový závazek	40 160	59,24	38 862	66,51
Daň z příjmů splatná	-	-	5 465	9,35
Obchodní a jiné závazky	27 628	40,76	14 108	24,14
<b>Závazky celkem</b>	<b>67 788</b>	<b>100</b>	<b>58 435</b>	<b>100</b>

Nárůst obchodních a jiných závazků o 13 520 tisíc Kč souvisí s probíhajícím prodejem pozemků v projektu Praha - Jahodnice (záloha na kupní cenu složená kupujícím do advokátní úschovy) a vyúčtoványými stavebními pracemi na výstavbě infrastruktury na pozemcích Praha - Jahodnice a opravách nemovitostí za měsíc červen.

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

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 auditem.

V hodnoceném období nedošlo ke zpracování žádných nových koncepčních materiálů v oblasti řízení rizik. V prvním pololetí 2016 byla v této oblasti vypracována pouze zpráva o stressovém testování za rok 2015.

Pro druhou polovinu roku 2016 je plánováno stresové testování s náměty:

- A) Dopad rozhodnutí státních územních orgánů, kterými by byl u dvou významných stavebních projektů (Chrlice, Hradec Králové) změněn územní plán, pozemky by nebyly vyňaty z půdního fondu, apod. Jedná se o pozemky určené k developerské činnosti fondu či k prodeji.
- B) Schopnost fondu proinvestovat neplánovanou investici v rozsahu 1 miliardy Kč. Dopady do likvidity fondu pro různé scénáře poměru mezi vlastním a cizím kapitálem určeným na tuto investici. Stanovení maximální výše investice, kterou by byl fond schopen proinvestovat.
- C) Dopady náhlého rozhodnutí ČNB přestat udržovat kurz české měny ve stanoveném rozmezí, což by vedlo k simulovanému posílení CZK na kurz cca 24,50 CZK/euro. Dalším cílem tohoto stresového testu bude analyzovat nově vytvořené možnosti pro investování fondu.
- D) Koupě dalších prodejen typu DIY v rozsahu pěti marketů za 1 mld. Kč. Dopad takového kroku na zvýšení rizika koncentrace.

Vývoj podnikatelského prostředí ani vlastní opatření společnosti nevyvolaly v prvním pololetí 2016 zásadní nová rizika a nejistoty.

Společnost věnovala zvýšenou pozornost vyřizování svých žádostí o územní rozhodnutí, stavební povolení, vynětí z půdního fondu, apod., které mohou z dlouhodobého hlediska ovlivnit její strategii investování, zejména pak potenciální ziskovost jednotlivých developerských záměrů, projektů či prostého odprodeje pozemků. Ve sledovaném období se neprojevila žádná skutečnost, na kterou by společnost nebyla připravena a pro kterou by neměla alternativu.

Hlavními riziky, kterým věnovala a bude věnovat společnost největší pozornost, jsou:

### **RIZIKO KONCENTRACE**

Koncentrace využití nemovitostí společnosti na pronájmy marketům typu DIY (Do-It-Yourself) byla nadále vysoká; riziko je však rozloženo nejenom teritoriálně, ale i diverzifikací hlavních nájemců, jejichž počet dosáhl čtyř. Všichni 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. Finanční situace nájemců se podle našich zjištění zlepšila, stále však není možno počítat se zvyšování nájmů ani s využitím inflační doložky.

Společnost si zadala vypracování Znaleckého posudku o posouzení cen služeb mezi osobami spojenými se Společností. Posudek jednoznačně konstatoval, že všechny ceny byly sjednány v souladu s postupy



doporučovány Ministerstvem financí ČR, konkrétně s pokynem GŘ D-10., resp. obecně splňují podmínky tržního odstupu.

Společnost bude cestou stressového testování posuzovat další navýšení počtu marketů DIY a jeho dopady. Na jedné straně dlouhodobé investice do tohoto nemovitého majetku nesporně zabezpečují stabilní a predikovatelný výnos, na druhé straně zvyšují riziko koncentrace, které je nutno maximálně ošetřit. V této souvislosti je třeba posoudit i možnost získání dalšího nájemce pro stávající nebo spíše nově plánované objekty.

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

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

- sníženou likviditou nemovitého majetku - v daném období společnost neměla v úmyslu a ani neplánovaně neprodala žádné nemovitostní aktivum,

- změnami územních plánů, které nemůže společnost ovlivnit. Ke změnám u majetku společnosti 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 společnosti stupněm středně významné riziko. V prvních sedmi letech existence společnosti 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 společnost i přes toto konstatování sledovala a vyhodnocovala ukazatele likvidity a ve druhém pololetí 2015 provedl stresové testování likvidity po hypotetické nenadálé události charakteru živelné pohromy.

### **ÚROKOVÉ RIZIKO**

Společnost v současné době nepracuje s cizími zdroji. Pokud by došlo ke změně této politiky, pak pravděpodobně až v roce 2017 či ještě později.

## **PLÁN PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI NA DRUHÉ POLOLETÍ ROKU 2016 A PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ HOSPODÁŘSKÝCH VÝSLEDKŮ**

Hlavním zdrojem výnosů v druhém pololetí roku 2016 budou i nadále výnosy z pronájmů nebytových prostor a služeb s nájmem spojených.

Na vývoj podnikatelské činnosti a hospodářský výsledek v druhém pololetí roku 2016 budou mít vliv dále tyto skutečnosti:

- objem uskutečněných prodejů pozemků v Praze Jahodnici. Prodeje pozemků budou probíhat i nadále ve spolupráci se společnostmi EURO DEVELOPMENT, a.s. a RD Beroun s.r.o.

- výsledky jednání s potencionálními zájemci o pozemky v Jihlavě a Pardubicích

- získání nájemce do volných 300 m<sup>2</sup> nebytových prostor v OC v Jihlavě, čímž by byl objekt obsazen ze 100% a zvýšila by se celková výnosnost objektu

- koupě 100% akcií společnosti UNISTAV International, a.s. Společnost získá prostřednictvím další dceřiné společnosti nákupní centrum v další lokalitě
- pokračování projekčních prací na územním řízení týkající se pozemků v Kladně
- zahájení projekčních prací na územním řízení týkající se pozemků ve Svitavách
- výsledky podání připomínky/námítky k návrhu Územního plánu Hradec Králové
- změna plánovací smlouvy se Statutárním městem Brno a následná změna územního rozhodnutí pro bytový projekt na pozemcích v Brně Chrlících
- objem dosažených výnosů z prodeje a pronájmu bytových jednotek v dceřiné společnosti UG-D, a.s., z nichž dceřiná společnost postupně umořuje půjčku přijatou od mateřské společnosti.

## **PROHLÁŠENÍ ODPOVĚDNÝCH OSOB EMITENTA**

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



Ing. Petr Pavlát  
člen představenstva

V Praze dne 27.9.2016

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

**MEZITÍMNÍ NEAUDITOVANÁ INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA OBDOBÍ  
KONČÍCÍ 30. ČERVNA 2016 SESTAVENÁ V SOULADU S MEZINÁRODNÍMI  
STANDARDY ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM PRO EVROPSKOU  
UNII**

**INDIVIDUÁLNÍ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI**

**INDIVIDUÁLNÍ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY A INDIVIDUÁLNÍ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU**

**PŘEHLED O FINANČNÍCH TOCÍCH**

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU**

**PŘÍLOHA MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

## INDIVIDUÁLNÍ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI (v tisících Kč)

	poznámka	k 30.6.2016	k 31.12.2015
<b>AKTIVA</b>			
<b>Dlouhodobá aktiva</b>		<b>3 332 914</b>	<b>3 332 998</b>
Investice do nemovitostí	4.1.	3 251 599	3 249 835
Nehmotný majetek	4.2.	7 449	7 449
Pozemky, budovy a zařízení	4.3.	1 370	218
Majetkové účasti	4.4.	3 496	3 496
Dlouhodobé pohledávky	4.5.	69 000	72 000
<b>Krátkodobá aktiva</b>		<b>424 242</b>	<b>348 091</b>
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	4.6.	405 643	340 011
Obchodní a jiné pohledávky	4.7.	18 599	8 080
<b>Aktiva celkem</b>		<b>3 757 156</b>	<b>3 681 089</b>
<b>ZÁVAZKY A VLASTNÍ KAPITÁL</b>			
<b>Dlouhodobé závazky</b>		<b>40 160</b>	<b>38 862</b>
Odložený daňový závazek		40 160	38 862
<b>Krátkodobé závazky</b>		<b>27 628</b>	<b>19 573</b>
Daň z příjmů splatná		-	5 465
Obchodní a jiné závazky	4.8.	27 628	14 108
<b>Závazky celkem</b>		<b>67 788</b>	<b>58 435</b>
Základní kapitál		2 805 000	2 805 000
Nerozdělený zisk a kapitálové fondy		884 368	817 654
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	4.9.	<b>3 689 368</b>	<b>3 622 654</b>
<b>Závazky a vlastní kapitál celkem</b>		<b>3 757 156</b>	<b>3 681 089</b>

## INDIVIDUÁLNÍ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY A INDIVIDUÁLNÍ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU (v tisících Kč)

### Individuální výkaz zisku a ztráty

	poznámka	od 1.1.2016 do 30.6.2016	od 1.1.2015 do 30.6.2015
Provozní výnosy	5.1.	108 011	108 904
Provozní náklady	5.2.	-25 262	-22 420
Zisk/ztráta z prodeje investic do nemovitostí	5.3.	-5 832	-9
Správní náklady	5.4.	-7 307	-6 752
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>		<b>69 610</b>	<b>79 723</b>
Výnosy z úroků a podobné výnosy		573	382
Zisk/ztráta z přecenění majetku		-	-
Čistý zisk/ztráta z poplatků a provizí		-7	-7
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	5.5.	<b>566</b>	<b>375</b>
Daň z příjmů	5.6.	-3 462	-9 112
<b>Zisk za účetní období</b>		<b>66 714</b>	<b>70 986</b>

**Individuální výkaz o úplném výsledku**

	od 1.1.2016 do 30.6.2016	od 1.1.2015 do 30.6.2015
<b>Zisk za účetní období</b>	<b>66 714</b>	<b>70 986</b>
Položky, které nebudou odúčtovány do výkazu zisku a ztráty	-	-
Položky, které mohou být následně odúčtovány do výkazu zisku a ztráty	-	-
<b>Ostatní úplný výsledek za účetní období, po odečtení daně</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Úplný výsledek za účetní období, po odečtení daně</b>	<b>66 714</b>	<b>70 986</b>

**PŘEHLED O FINANČNÍCH TOCÍCH (v tisících Kč)**

	k 30.6.2016	k 30.6.2015
<b><i>Peněžní tok z provozní činnosti</i></b>		
Příjmy z pronájmu a služeb s ním spojených	131 065	130 951
Platby dodavatelům za služby a materiál	-29 687	-33 764
<b><i>Peněžní prostředky vytvořené provozní činností</i></b>	<b>101 376</b>	<b>97 187</b>
Platby mezd zaměstnancům a odměn statutárním orgánům, pojistného na sociální a zdravotní zabezpečení	-3 371	-3 378
Platby daní včetně daně z příjmů	-27 659	-22 902
Úroky z finančních prostředků na běžných účtech	573	382
Bankovní poplatky	-6	-7
<b>Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti</b>	<b>70 913</b>	<b>71 282</b>
<b><i>Peněžní toky z investiční činnosti</i></b>		
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí	5 200	-
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	-13 482	-33 960
<b>Čisté peněžní prostředky použité v investiční činnosti</b>	<b>-8 282</b>	<b>-33 960</b>
<b><i>Peněžní toky z finanční činnosti</i></b>		
Přijaté splátky úvěrů a půjček	3 000	6 500
<b>Čisté peněžní prostředky použité ve finanční činnosti</b>	<b>3 000</b>	<b>6 500</b>
<b>Čisté zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>	<b>65 631</b>	<b>43 822</b>
<b><i>Peněžní prostředky a ekvivalenty na počátku účetního období</i></b>	<b>340 012</b>	<b>222 611</b>
<b><i>Peněžní prostředky a ekvivalenty na konci účetního období</i></b>	<b>405 643</b>	<b>266 433</b>

## PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU (v tisících Kč)

	Základní kapitál	Ostatní fondy	Výsledek hospodaření minulých let	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k 1.1.2015</b>	<b>2 805 000</b>	<b>106 800</b>	<b>597 819</b>	<b>3 509 619</b>
Úplný výsledek celkem za účetní období	-	-	70 986	70 986
Podíly na zisku	-	-	-	-
<b>Zůstatek k 30.6.2015</b>	<b>2 805 000</b>	<b>106 800</b>	<b>668 805</b>	<b>3 580 605</b>
<b>Zůstatek k 1.7.2015</b>	<b>2 805 000</b>	<b>106 800</b>	<b>668 805</b>	<b>3 580 605</b>
Úplný výsledek celkem za účetní období	-	-	42 049	42 049
Podíly na zisku	-	-	-	-
<b>Zůstatek k 31.12.2015</b>	<b>2 805 000</b>	<b>106 800</b>	<b>710 854</b>	<b>3 622 654</b>
<b>Zůstatek k 1.1.2016</b>	<b>2 805 000</b>	<b>106 800</b>	<b>710 854</b>	<b>3 622 654</b>
Úplný výsledek celkem za účetní období	-	-	66 714	66 714
Podíly na zisku	-	-	-	-
<b>Zůstatek k 30.6.2016</b>	<b>2 805 000</b>	<b>106 800</b>	<b>777 568</b>	<b>3 689 368</b>

## PŘÍLOHA MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

### 1. Všeobecné informace

UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. se sídlem Praha 1, Václavské nám. 815/53, PSČ 110 00, IČ: 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 30.6.2016 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	21,05%

### Orgány společnosti k 30.6.2016

#### 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 31.12.2015 do 30.6.2016 nedošlo k personálním změnám v orgánech společnosti.

### **Zaměstnanci**

Společnost zaměstnává k 30.6.2016 celkem 9 zaměstnanců.

### **Základní předpoklady pro zpracování mezitímní účetní závěrky**

Mezitímní individuální účetní závěrka byla zpracována v souladu s Mezinárodním účetním standardem IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví. Mezitímní účetní závěrka k 30. červnu 2016 je sestavena ve zkrácené podobě umožněné standardem IAS. Měna vykazování je zároveň funkční měnou. Mezitímní individuální účetní výkazy nebyly auditovány.

Činnost společnosti nepodléhá žádným sezónním výkyvům. Cíle a politiky společnosti pro řízení kapitálu, úvěrového rizika a rizika likvidity byly stejné jako k 31.12.2015.

Představenstvo schválilo zkrácenou mezitímní účetní závěrku dne 27.9.2016.

## **2. Přehled zásadních účetních postupů**

### **Přechod na Mezinárodní standardy účetního výkaznictví**

Společnost v této individuální mezitímní účetní závěrce poprvé uplatnila Mezinárodní standardy účetního výkaznictví (International Financial Reporting Standards - IFRS) schválenými pro použití EU.

Před přechodem na Mezinárodní standardy účetního výkaznictví společnost sestavovala účetní závěrky v souladu s českými účetními předpisy dle požadavků zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „Zákon“ a vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení Zákona – České účetní standardy pro finanční instituce. V průběhu roku 2015 byly akcie společnosti přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu (Burza cenných papírů Praha) a společnost, v souladu se Zákonem rozhodla, že použije pro účtování a sestavení účetní závěrky Mezinárodní standardy účetního výkaznictví od 1. 1. 2016.

Datem přechodu na IFRS je 1.1.2015 a k tomuto datu společnost zpracovala zahajovací rozvahu, u níž se použila účetní pravidla, která jsou v účinnosti k datu první účetní závěrky zpracované podle IFRS tedy k 31.12.2016.

V zahajovací rozvaze společnost vykazovala aktiva a závazky, jejichž uznání je vyžadováno IFRS, nevykazovala aktiva a závazky, jejichž uznání IFRS nepovolují, překlaskifikovala aktiva a závazky, které byly vykazány jako jiný typ aktiv, závazku nebo vlastního kapitálu podle pravidel, která společnost používala a použila IFRS pro stanovení ocenění aktiv a závazků. Výsledný dopad změn v účetních pravidlech, které vyplývají z přechodu na IFRS byl vykázan v položce nerozděleného zisku. Podrobněji je dopad změn přechodu na IFRS popsán v bodu 3.

### **Oceňovací základna**

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

- investice do nemovitostí a nehmotný majetek z investiční činnosti jsou oceněny reálnou hodnotou
- majetkové účasti 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 zaplacená 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.

## **Odhady**

Sestavení účetní závěrky podle IFRS vyžaduje, aby vedení společnosti udělalo rozhodnutí, odhady a stanovilo předpoklady, které mají vliv na aplikaci účetních metod a ovlivňují vykázanou výši aktiv a závazků, výnosů a nákladů. Přestože jsou tyto odhady založeny na historických a současně známých zkušenostech, interních výpočtech a různých dalších faktorech, o nichž je vedení společnosti přesvědčeno, že jsou za daných podmínek přiměřené, mohou se skutečné výsledky od těchto odhadů lišit.

## **Investice do nemovitostí**

Investice do nemovitostí (včetně nemovitostí ve fázi výstavby s budoucím použitím jako investice do nemovitostí) je nemovitost držená za účelem dosažení příjmu z pronájmu nebo za účelem kapitálového zhodnocení případně obojí.

Investice do nemovitostí se prvotně ocení na úrovni pořizovacích nákladů, které zahrnují i vedlejší náklady spojené s pořízením nemovitosti. Po prvotním vykázáni se investice do nemovitosti oceňují reálnou hodnotou.

Reálná hodnota je stanovena znaleckým posudkem nezávislé externí znalecké společnosti disponující nezbytnou odbornou způsobilostí. Při stanovení výsledné reálné hodnoty znalec vychází především z odhadu diskontovaných peněžních toků založených na analýze budoucích peněžních příjmů nebo používá metodu přímého porovnání.

Veškeré podíly společnosti na nemovitostech držené na základě operativního leasingu s cílem získat příjem z nájemného nebo za účelem zhodnocení se účtují jako investice do nemovitostí a jsou oceněny pomocí modelu reálné hodnoty. Zisky a ztráty ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí se zahrnou do hospodářského výsledku v období, ve kterém k nim došlo.

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

## **Nehmotný majetek**

### ***Nehmotný majetek pro provozní účely***

Dlouhodobý nehmotný majetek pro provozní účely se vykazuje v pořizovací ceně. Dlouhodobý nehmotný majetek společnosti tvoří software (licence na software a náklady na vývoj) a je odepisován rovnoměrně po dobu 2 až 6 let podle jejich odhadované životnosti.

### ***Nehmotný majetek pro neprovozní účely***

Nabytá nehmotná aktiva pro neprovozní účely jsou prvotně vykázána v pořizovacích cenách. Po prvotním vykázáni se oceňují na reálnou hodnotu stanovenou posudkem znalce, přičemž změny této reálné hodnoty jsou účtovány do výsledku hospodaření.

## 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 opravek a případného snížení hodnoty.

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

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

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

## Majetkové účasti

Účasti s rozhodujícím vlivem („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 vykazovány při pořízení ve výši pořizovacích nákladů, k rozvahovému dni je majetková účast do dceřiné společnosti vykázána v reálné hodnotě, přičemž změny této reálné hodnoty jsou účtovány do výsledku hospodaření. Akcie této dceřiné společnosti nejsou kotované a obchodované na aktivním trhu.

Výnos z investice se vykazuje pouze v rozsahu obdržného 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.

## Dlouhodobé pohledávky, obchodní a jiné pohledávky vykazované v krátkodobých aktivech

V kategorii dlouhodobé pohledávky jsou vykazovány pohledávky či jejich část s dobou splatnosti delší než jeden rok.

Veškeré pohledávky vzniklé z investiční činnosti jsou k rozvahovému dni oceňovány v reálné hodnotě, přičemž změny této reálné hodnoty jsou účtovány do výsledku hospodaření.

Pohledávky, které nejsou klasifikovány v reálné hodnotě, jsou vždy k datu účetní závěrky posuzovány za účelem zjištění, zda existuje objektivní důkaz o tom, že došlo ke snížení jejich hodnoty.

## 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 užítky plynoucí z jejich vlastnictví byly také převedeny. Pokud všechna rizika a užítky nebyly převedeny, testuje společnost svou kontrolu nad nimi, aby se ujistila, že pokračující účast plynoucí ze zachování kontroly nebrání odúčtování.

## **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. Společnost vypracovává výkaz peněžních toků s použitím přímé metody.

## **Finanční závazky**

Finanční závazky společnosti z investiční činnosti jsou k rozvahovému dni oceňovány v reálné hodnotě, přičemž změny této reálné hodnoty jsou účtovány do výsledku hospodaření.

Finanční závazky, které nejsou klasifikovány v reálné hodnotě, jsou oceňovány v naběhlé hodnotě.

## **Kompenzace finančních nástrojů**

Finanční aktiva a závazky jsou kompenzovány a jejich čistá hodnota vykázána ve výkazu finanční pozice, pokud je kompenzace vykázanych 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 převyšuje 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 aktiv***

Finanční aktiva, která nejsou klasifikována v reálné hodnotě, jsou vždy k datu účetní závěrky posuzována za účelem zjištění, zda existuje objektivní důkaz o tom, že došlo ke snížení jejich hodnoty.

Ke snížení hodnoty určitého finančního aktiva nebo skupiny finančních aktiv a v důsledku toho ke ztrátě ze snížení hodnoty dojde pouze v případě, existuje-li objektivní důkaz, že se snížila hodnota v důsledku jedné nebo více událostí, k nimž došlo po prvotním zaúčtování daného aktiva („událost vedoucí ke ztrátě“) a že událost (nebo události) vedoucí ke ztrátě má dopad na odhadované budoucí peněžní toky z daného finančního aktiva nebo skupiny finančních aktiv, které lze spolehlivě odhadnout. Hlavními ukazateli snížení hodnoty jsou významné finanční obtíže daného dlužníka, pravděpodobnost, že dlužník ohlásí úpadek, neplní.

Ztráty ze snížení hodnoty se zaúčtují do výsledku hospodaření a zohlední se na účtu opravných položek.

## **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 těmto finančnímu úřadu.

### **Základní kapitál**

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

### **Výnosy a 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.

Provozní náklady jsou náklady na služby a provoz investic do nemovitostí, včetně daně z nemovitostí a nákladů na energii a služby, které jsou přeúčtovány nájemcům.

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

Společnost nemá definovaný systém zaměstnaneckých výhod.

### **Informace o 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.

## **3. Dopad změn přechodu na IFRS**

Společnost sestavila zahajovací rozvahu podle IFRS k 1.1.2015.

V souladu s § 196 Zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů, vykazuje společnost majetek a dluhy z investiční činnosti oceněné reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů.

V účetní závěrce k 31.12.2014 zpracované podle národních účetních předpisů byly reálné hodnoty určeny znaleckým posudkem zpracovaným nezávislou, externí znaleckou společností. Ve znaleckém posudku byly použity pro stanovení reálné hodnoty majetku a dluhů z investiční činnosti metoda diskontovaných peněžních toků, metoda přímého porovnání a věcné hodnoty.

Dopady změn přechodu na IFRS (v tisících Kč)

Položka	období od 1.1.2015 do 30.6.2015			období od 1.1.2015 do 31.12.2015		
	IFRS	ČÚP	Dopad	IFRS	ČÚP	Dopad
<b>ZISK BĚŽNÉHO ÚČETNÍHO OBDOBÍ</b>	<b>70 986</b>	<b>70 988</b>	<b>-2</b>	<b>113 035</b>	<b>139 953</b>	<b>-26 918</b>

Dopady změn přechodu na IFRS (v tisících Kč)

Položka	k 1.1.2015			k 31.12.2015		
	IFRS	ČÚP	Dopad	IFRS	ČÚP	Dopad
Investice do nemovitostí	3 237 605	-	3 237 605	3 249 835	-	3 249 835
Nehmotný majetek	7 449	7 449	-	7 449	7 449	-
Pozemky, budovy a zařízení	290	3 237 895	-3 237 605	218	3 250 053	-3 249 835
Majetkové účasti	719	719	-	3 496	3 496	-
Dlouhodobé pohledávky	92 000	92 000	-	72 000	72 000	-
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>	<b>3 338 063</b>	<b>3 338 063</b>	<b>-</b>	<b>3 332 998</b>	<b>3 332 998</b>	<b>-</b>
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	222 611	222 611	-	340 011	340 011	-
Obchodní a jiné pohledávky	11 227	15 619	-4 392	8 080	12 577	-4 497
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>	<b>233 838</b>	<b>238 230</b>	<b>-4 392</b>	<b>348 091</b>	<b>352 588</b>	<b>-4 497</b>
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>3 571 901</b>	<b>3 576 293</b>	<b>-4 392</b>	<b>3 681 089</b>	<b>3 685 586</b>	<b>-4 497</b>
Základní kapitál	2 805 000	2 805 000	-	2 805 000	2 805 000	-
Kapitálové fondy	106 800	-303 256	410 056	106 800	-330 174	436 974
Nerozdělený zisk	597 819	1 007 875	-410 056	710 854	1 147 828	-436 974
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>3 509 619</b>	<b>3 509 619</b>	<b>-</b>	<b>3 622 654</b>	<b>3 622 654</b>	<b>-</b>
Rezervy	-	4 646	-4 646	-	9 962	-9 962
Odložený daňový závazek	37 406	37 406	-	38 862	38 862	-
Daň z příjmu splatná	254	-	254	5 465	-	5 465
Obchodní a jiné závazky	24 622	24 622	-	14 108	14 108	-
<b>Závazky celkem</b>	<b>62 282</b>	<b>66 674</b>	<b>-4 392</b>	<b>58 435</b>	<b>62 932</b>	<b>-4 497</b>
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>3 571 901</b>	<b>3 576 293</b>	<b>-4 392</b>	<b>3 681 089</b>	<b>3 685 586</b>	<b>-4 497</b>

Dlouhodobý hmotný majetek využívaný pro investiční činnost (držení za účelem pronájmu nebo zvyšování hodnoty) je vykázán v položce investice do nemovitostí.

Rezerva na daň z příjmů právnických osob ponižená o zaplacenou zálohu na tuto daňovou povinnost je převedena do závazků a vykázána v položce daň z příjmu splatná.

Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a dluhů z investiční činnosti účtované podle IFRS do hospodářského výsledku byly v zahajovací rozvaze převedeny z kapitálových fondů do nerozděleného zisku minulých účetních období. Objem vlastního kapitálu se přechodem na IFRS nezměnil.

Úbytky oceňovacích rozdílů z přecenění majetku a dluhů z investiční činnosti při změně stavu tohoto majetku během účetního období vstoupily do hospodářského výsledku daného účetního období.

## 4. Výkaz o finanční pozici

### 4.1. Investice do nemovitostí

	pronajímané nemovitosti	pozemky určené k developmentu nebo prodeji	nedokončené investice, zálohy	celkem
<b>Stav k 31.12.2015</b>	<b>2 059 059</b>	<b>970 527</b>	<b>220 249</b>	<b>3 249 835</b>
Přírůstky			13 187	13 187
Úbytky		9 515	1 908	11 423
<b>Stav k 30.6.2016</b>	<b>2 059 059</b>	<b>961 012</b>	<b>231 528</b>	<b>3 251 599</b>

Úbytky pozemků a nedokončených investic zahrnují prodeje zasíťovaných pozemků určených pro výstavbu řadových rodinných domů a pozemku určeného pro občanskou vybavenost (školství) z projektu Praha - Jahodnice.

Hodnota portfolia pronajímaných nemovitostí a pozemků v majetku společnosti nebyla k 30.6.2016 aktualizována žádným externím znalcem. Vzhledem k povaze portfolia nemovitostí a k současné situaci na nemovitostním trhu, spolu se současnými výnosy a uplatňovanými diskontními sazbami, konstatovalo vedení společnosti, že reálná hodnota portfolia nemovitého majetku odpovídá výše uvedenému a výrazně se neliší od reálné hodnoty stanovené externím znalcem k 31.12.2015.

Přírůstek nedokončených investic představuje pokračující výstavba infrastruktury na pozemcích projektu Praha - Jahodnice, investice týkající se pozemku ve Svitavách – odměna za postoupení práv a povinností z územního řízení a prováděné technické zhodnocení stávajících nemovitostí.

### 4.2. Nehmotný majetek

V této položce je vykazován nehmotný majetek užívaný pro fungování pronajímaných nemovitostí a dále stavební dokumentace, ke kterým jsou udělovány za úplaty podlicence. Reálná hodnota nehmotného majetku nebyla k 30.6.2016 aktualizována žádným externím znalcem. Vzhledem k tomu, že nedošlo ke změně ve způsobu využívání tohoto majetku, konstatovalo vedení společnosti, že reálná hodnota tohoto majetku se výrazně neliší od reálné hodnoty stanovené k 31.12.2015.

### 4.3. Pozemky, budovy a zařízení

V této položce je vykazován dlouhodobý hmotný majetek, který společnost nepoužívá k investiční činnosti – osobní automobily, kancelářskou techniku. Zůstatková účetní hodnota tohoto majetku k 30.6.2016 je 1 370 tisíc Kč (pořizovací cena 1 413 tisíc Kč, oprávky 43 tisíc Kč).

### 4.4. Majetkové účasti

Společnost je k 30.6.2016 (stejně jako v předchozích letech) jediným akcionářem společnosti UG-D, a.s. sídlem Václavské nám. 815/53, 110 00 Praha 1, IČ: 271 81 227.

Hlavní předmět činnosti dceřiné společnosti je pronájem bytových a nebytových jednotek a jejich prodej, výše vlastního kapitálu společnosti k 30.6.2016 byla 18 779 tisíc. Kč.

Vzhledem k stabilnímu hospodářskému vývoji dceřiné společnosti a nízké úrovni úrokových sazeb konstatovalo vedení společnosti, že reálná hodnota majetkové účasti k 30.6.2016 se výrazně neliší od reálné hodnoty stanovené externím znalcem k 31.12.2015.

#### 4.5. Dlouhodobé pohledávky

	k 30.6.2016	k 31.12.2015
Pohledávky - podstatný vliv	67 000	70 000
Jiné pohledávky	2 000	2 000
<b>Dlouhodobé pohledávky celkem</b>	<b>69 000</b>	<b>72 000</b>

Dlouhodobé pohledávky vznikly z investiční činnosti a tvoří je neúročená půjčka poskytnutá dceřině společnosti UG-D, a.s. a kauce složená na účet Statutárního města Brno na základě uzavřené plánovací smlouvy (realizace projektu Brno Chrlice). Kauci je město oprávněno započíst na případné smluvní pokuty při neplnění termínů daných plánovací smlouvou.

#### 4.6. Peněžní prostředky a ekvivalenty

Společnost má peněžní prostředky vedené na běžných účtech v ČSOB, a.s. Peněžními ekvivalenty jsou ceniny – stravenky.

	k 30.6.2016	k 31.12.2015
Bankovní účty	405 588	339 972
Peníze	50	28
Ceniny	5	11
<b>Celkem</b>	<b>405 643</b>	<b>340 011</b>

#### 4.7. Obchodní a jiné pohledávky

	k 30.6.2016	k 31.12.2015
Pohledávky z obchodních vztahů	14 900	3 389
Krátkodobé poskytnuté zálohy	1 336	2 278
Stát - daňové pohledávky	160	-
Dohadné účty aktivní	1 513	924
Náklady a příjmy příštích období	690	1 489
<b>Obchodní a jiné pohledávky celkem</b>	<b>18 599</b>	<b>8 080</b>

Celková výše pohledávek z obchodních vztahů k 30.6.2016 byla 14 900 tisíc Kč, z toho pohledávky z titulu smluv o advokátních úschovách byly 11 836 tisíc Kč. K 31.12.2015 tyto pohledávky nebyly.

#### 4.8. Obchodní a jiné závazky

	k 30.6.2016	k 31.12.2015
Závazky z obchodních vztahů	12 768	3 532
Krátkodobé přijaté zálohy	4 152	770
Stát - daňové závazky	2 754	412
Závazky k zaměstnancům, statutárním orgánům, ze sociálního a zdravotního zabezpečení	575	502
Dohadné účty pasivní	3 801	5 132
Výnosy a výdaje příštích období	3 578	3 760
<b>Obchodní a jiné závazky celkem</b>	<b>27 628</b>	<b>14 108</b>

Celková výše závazků z obchodních vztahů k 30.6.2016 byla 12 768 tisíc Kč, z toho po splatnosti 524 tisíc Kč. Tyto závazky jsou do 14 dní po splatnosti.

Krátkodobé zálohy představují platby přijaté od nájemců za služby spojené s nájmem a zálohy na prodávané pozemky.

Daňové závazky tvoří daň z přidané hodnoty, daň z nemovitostí a záloha na daň z příjmu fyzických osob. Žádná z těchto daní není po lhůtě splatnosti.

#### 4.9. Vlastní kapitál

Přehled o změnách vlastního kapitálu je uveden v úvodní části účetní závěrky.

Základní kapitál je splacen v plné výši, tvoří ho 5 610 kusů kmenových akcií zaknihovaných na majitele o nominální hodnotě 500 000,- Kč. V prvního pololetí roku 2016 nebyly vydány žádné nové akcie.

Zisk na akcii

	k 30.6.2016	k 31.12.2015
Čistý zisk připadající držitelům kmenových akcií za účetní období (v tis. Kč)	66 714	70 986
Zisk na akcii (v Kč) - základní	11 892	12 654
Zisk na akcii (v Kč) - zředěný	11 892	12 654

Společnost nevyplatila v prvním pololetí roku 2016 ani v letech předcházejících podíly na zisku.

## 5. Výkaz o úplném výsledku

### 5.1. Provozní výnosy

	období od 1.1.2016 do 30.6.2016	období od 1.1.2015 do 30.6.2015
Příjmy z pronájmů	94 475	95 977
Příjmy ze služeb spojených s nájmem	13 131	12 608
Ostatní provozní výnosy	405	319
<b>Provozní výnosy celkem</b>	<b>108 011</b>	<b>108 904</b>

Společnost měla jak v tomto tak v předchozích obdobích výnosy pouze z tuzemska.

Největší položkou provozních výnosů jsou příjmy z pronájmů nebytových prostor. Nájemci podílející se více jak 10% na příjmech z pronájmu jsou - Global Stores, a.s. (58,04 %), OBI Česká republika s.r.o. (20,82 %), UNI HOBBY, a.s. (11,64 %). Celkový podíl spřízněných osob na příjmech z pronájmu byl 69,68 %.

Příjmy ze služeb spojených s nájmem zahrnují výnosy z přeúčtování energií a služeb v pronajatých prostorách (elektřina, plyn, teplo, vodné a stočné, odvoz odpadu, telefonní služby, deratizace aj.) v celkové výši 12 466 tisíc Kč a paušální úhrady služeb ve výši 665 tisíc Kč.

### 5.2. Provozní náklady

	období od 1.1.2016 do 30.6.2016	období od 1.1.2015 do 30.6.2015
Opravy a udržování	6 583	4 151
Energie, služby přeúčtované nájemcům	12 505	11 616



Daně z nemovitostí	1 692	1 694
Ostatní náklady	4 482	4 959
<b>Provozní náklady celkem</b>	<b>25 262</b>	<b>22 420</b>

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

	období od 1.1.2016 do 30.6.2016	období od 1.1.2015 do 30.6.2015
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí	5 868	22
Zůstatková hodnota prodaných investic do nemovitostí	-11 423	-27
Související náklady (právní služby, posudky, poplatky, daně)	-277	-4
<b>Zisk/ztráta z prodeje investic do nemovitostí celkem</b>	<b>-5 832</b>	<b>-9</b>

Společnost prodala v prvním pololetí roku 2016 z projektu Praha - Jahodnice fyzickým osobám zasíťované pozemky určené pro výstavbu řadových rodinných domů a Městské části Praha 14 pozemky určené pro občanskou vybavenost (školství). Kromě těchto prodejů byla prodána Městskému úřadu Staré Město u Uherského Hradiště část infrastruktury (vodovodní přípojka, chodníky aj.) vybudovaná při výstavbě nákupního centra nacházející se na pozemcích města.

### 5.4. Správní náklady

	období od 1.1.2016 do 30.6.2016	období od 1.1.2015 do 30.6.2015
Mzdy, odměny statutárním orgánům	2 988	2 910
Odvody na sociální a zdravotní zabezpečení	987	934
Odměna depozitáři, auditorské, daňové, právní a ekonomické služby	1 937	1 973
Nájemné a služby s nájmem spojené	514	312
Ostatní správní náklady	881	623
<b>Správní náklady celkem</b>	<b>7 307</b>	<b>6 752</b>

### 5.5. Finanční výnosy a náklady

Finanční výnosy tvoří výnosy z úroků na běžném účtu, finanční náklady tvoří pouze bankovní poplatky.

### 5.6. Daň z příjmů vykázaná ve výsledku hospodaření

	k 30.6.2016	k 30.6.2015
Splatná daň z příjmů	2 164	8 134
Odložená daň z příjmů	1 298	978
<b>Daň z příjmů celkem</b>	<b>3 462</b>	<b>9 112</b>

V roce 2015 byla pro společnost platná kombinace daňových sazeb 19% a 5%, v roce 2016 je pro společnost platná daňová sazba 5%.

Efektivní daňová sazba společnosti (efektivní daňová sazba = daň z příjmů/výsledek hospodaření před zdaněním \* 100) za období prvního pololetí roku 2016 byla 4,93 %. Za první pololetí roku 2015 byla efektivní daňová sazba 11,38 %, za celý rok 2015 pak 8,49 %.

## 6. Podmíněná aktiva a závazky

Společnosti není známa existence podmíněných aktiv k 30.6.2016.

Společnost neeviduje žádné podmíněné závazky. Vůči společnosti není veden žádný soudní spor, jehož výsledek by mohl významně ovlivnit údaje účetní závěrky a společnosti není známo, že by takovýto spor mohl být vůči společnosti zahájen.

## 7. Spřízněné strany

Za spřízněné strany se považují členové představenstva, výkonného vedení, akcionáři společnosti a společnosti, v nichž tyto strany mají ovládající nebo podstatný vliv nebo které jsou jejich společnými podniky.

### 7.1. Celkové prodeje spřízněným stranám a nákupy od spřízněných stran za období od 1.1.2015 do 30.6.2015 a období od 1.1.2016 do 30.6.2016

	Prodeje spřízněným osobám		Nákupy od spřízněných osob	
	období od 1.1.2016 do 30.6.2016	období od 1.1.2015 do 30.6.2015	období od 1.1.2016 do 30.6.2016	období od 1.1.2015 do 30.6.2015
UNIMEX GROUP, a.s.	-	-	558	558
Global Stores, a.s.	63 901	65 719	519	556
Václavské, a.s.	-	-	517	298
UNI HOBBY a.s.	13 552	12 993	124	129
UG-D, a.s.	45	-	1	-

### 7.2. Pohledávky a závazky vůči spřízněným stranám k 31.12.2015 a k 30.6.2016

	Pohledávky		Závazky	
	k 30.6.2016	k 31.12.2015	k 30.6.2016	k 31.12.2015
UNIMEX GROUP, a.s.	-	-	-	100
Global Stores, a.s.	1 356	1 793	-	85
Václavské, a.s.	-	-	-	1
UNI HOBBY a.s.	1 265	663	12	13
UG-D, a.s.	67 000	70 000	-	-

### 7.3. Finanční plnění od a vůči spřízněným stranám

V roce 2015 ani v prvním pololetí roku 2016 neposkytla společnost žádná finanční plnění spřízněným stranám. Společnost přijala v průběhu prvního pololetí roku 2016 finanční plnění (částecnou splátku dlouhodobé poskytnuté půjčky) od dceřiné společnosti UG-D, a.s. ve výši 3 000 tisíc Kč. Za srovnatelné období roku 2015 splatila dceřiná společnost UG-D, a.s. částku 6 500 tisíc Kč.

### 7.4. Odměny členům představenstva, dozorčí rady a vedení společnosti

Představenstvu byly vyplaceny v prvním pololetí roku 2016 z titulu Smluv o výkonu funkce odměny v celkové výši 1404 tisíc Kč, mimořádné odměny vypláceny nebyly.

## **8. Významné události po skončení mezitímního období**

Vedení společnosti si není vědomo jakýchkoli významných skutečností, které se staly po datu mezitímní účetní závěrky a které by měly významný vliv na účetní výkazy k 30. červnu 2016.

V Praze dne 27.9.2016



Ing. Petr Pavlát  
člen představenstva