

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

# **Pololetní zpráva**

## **k 30. 6. 2021**

## **OBSAH**

<b>HLAVNÍ ÚDAJE</b>	<b>3</b>
<b>PODNIKATELSKÁ ČINNOST SPOLEČNOSTI A SKUPINY ZA PRVNÍ POLOLETÍ ROKU 2021</b>	<b>5</b>
<b>INFORMACE O MAJETKU, ZÁVAZCÍCH A FINANČNÍ SITUACI SPOLEČNOSTI A SKUPINY</b>	<b>8</b>
<b>TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI</b>	<b>11</b>
<b>DŮLEŽITÉ FAKTORY, RIZIKA A NEJISTOTY, KTERÉ MOHOU PROVÁZET PODNIKATELSKOU ČINNOST A VÝSLEDKY HOSPODAŘENÍ SPOLEČNOSTI A SKUPINY V DALŠÍCH 6 MĚSÍCÍCH ÚČETNÍHO OBDOBÍ</b>	<b>13</b>
<b>PLÁN PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI NA DRUHÉ POLOLETÍ ROKU 2021 A PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ HOSPODÁŘSKÝCH VÝSLEDKŮ</b>	<b>15</b>
<b>PROHLÁŠENÍ ODPOVĚDNÝCH OSOB</b>	<b>17</b>
<b>MEZITÍMNÍ NEAUDITOVANÁ KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 30. ČERVNA 2021 SESTAVENÁ V SOULADU S MEZINÁRODNÍMI STANDARDY ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM PRO EVROPSKOU UNII</b>	<b>18</b>

## HLAVNÍ ÚDAJE

### ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

Obchodní firma: UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. (dále jen „Fond“ nebo „Společnost“ nebo „Mateřská společnost“)

Sídlo: Praha 1, Václavské nám. 815/53, PSČ 110 00

IČO: 283 75 025

Místo registrace: Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 14196

Datum založení: 2. 4. 2008

Právní forma: akciová společnost

Předmět podnikání: činnost samosprávného investičního fondu kvalifikovaných investorů dle povolení České národní banky, včetně provádění vlastní administrace

Základní kapitál: 2.805.000.000,- Kč

Akcie: 5 610 kusů kmenových akcií na jméno v zaknihované podobě každá ve jmenovité hodnotě 500.000,- Kč

Všechny akcie Společnosti jsou vydány jako zaknihované cenné papíry a byly přijaty dne 1. 6. 2015 k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s., ISIN: CZ0008041555.

Společnost nemá žádné cenné papíry nepřijaté k obchodování na evropském regulovaném trhu a nemá žádné jiné druhy akcií nebo obdobné cenné papíry představující podíl na Společnosti a podíl na základním kapitálu Společnosti.

Společnost nevydala žádné dluhové cenné papíry a nemohl jim tudíž být přidělen rating.

Převoditelnost akcií Společnosti není omezena. Akcie však s ohledem na skutečnost, že Společnost je fondem kvalifikovaných investorů, mohou nabývat pouze kvalifikovaní investoři dle ustanovení § 272 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZISIF“)

Obhospodařovatel: Obhospodařovatelem Fondu je dle ust. § 8 odst. 2 ZISIF Fond

Akcionáři Společnosti k 30. 6. 2021 podílející se 20 a více procenty na jejím základním kapitálu:

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

Orgány Společnosti k 30. 6. 2021

Představenstvo

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

Dozorčí rada

předseda dozorčí rady

Ing. Ludvík Macháček

člen dozorčí rady

Ing. Jiří Pavlát (od 23.6.2021)

JUDr. Lubomír Kadaně (do 22.6.2021)

člen dozorčí rady

Ing. Jan Kůrka

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

Od počátku roku 2021 do dne vydání této zprávy se konala jedna valná hromada, a to v červnu 2021.

Valná hromada s účinností od 22. 6. 2021 přijala nové znění stanov Společnosti, dále vzala na vědomí Zprávu představenstva o podnikatelské činnosti Společnosti a stavu jejího majetku za rok 2020 a Zprávu představenstva o vztazích za rok 2020. Valná hromada vzala na vědomí stanovisko dozorčí rady k řádné účetní závěrce za rok 2020 a návrhu na rozdělení zisku za rok 2020, zprávu dozorčí rady o její činnosti v roce 2020 a informaci dozorčí rady o přezkoumání zprávy o vztazích za rok 2020. Valná hromada schválila individuální a konsolidovanou účetní závěrku za rok 2020, návrh na rozdělení zisku a nové smlouvy o výkonu funkce členů představenstva. Valná hromada rozhodla o převedení veškerého zisku účetního období roku 2020 do nerozděleného zisku minulých let. Valná hromada dále převalila jednoho člena dozorčí rady, schválila smlouvy o výkonu funkce, jmenovala nového člena Výboru pro audit, schválila novou smlouvu o odměňování člena Výboru pro audit a Zprávu o odměňování za rok 2020 včetně Výroku auditora k ní a určila auditora pro rok 2021.

S výjimkou převalených členů dozorčí rady, kdy JUDr. Lubomíra Kadaně ve funkci člena dozorčí rady vystřídal Ing. Jiří Pavlát, nedošlo ve sledovaném období k jiným personálním změnám v orgánech Společnosti. V obchodním rejstříku byla změna ve složení dozorčí rady zapsána.

## **ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STANOV, STATUTU**

Ve sledovaném období došlo ke změně stanov Společnosti, a to s účinností od 22. 6. 2021. Stanovy byly zjednodušeny odkazem na právní předpisy v částech, kdy se stanovy od právní úpravy neodchylují, v souvislosti s novelizací obchodního zákoníku byly provedeny úpravy zákazu konkurence členů představenstva a dozorčí rady, upraveny byly podmínky výplaty podílu na zisku – zobecnění nových pravidel ZOK dopadajících na rozdělování a výplatu podílu na zisku; výplata podílu na účet, který akcionář sdělí písemně společnosti; doplnění korporačního časového omezení výplaty zisku až do hospodářského výsledku za rok 2023, stanoven byl podrobný režim fungování Výboru pro audit, doplněna byla možnost rozhodování a hlasování per rollam a prostřednictvím technických prostředků na dálku jako reakce na nové nároky na komunikaci společnosti s akcionáři (resp. rozhodovací akceschopnost valné hromady), které přinesla pandemie onemocnění SARS CoV-19. V souvislosti se změnami obchodního zákoníku byla dále vypuštěna povinnost představenstva vypracovávat zprávu o podnikatelské činnosti, vyloučena účast další osoby určené akcionářem na valné hromadě a zrušena povinnost archivovat zápisy z dozorčí rady a představenstva po celou dobu existence společnosti.

Vybrané obsahové změny stanov jsou zapracovány i do Sdělení klíčových informací (KID), které je k dispozici na webových stránkách [www.ug-if.cz](http://www.ug-if.cz).

V průběhu sledovaného období byl statut aktualizován v únoru 2021, kdy byly aktualizovány údaje o výši odměny depozitáře a upraven text odst. 8.2. písm. h). K další změně statutu došlo až po skončení sledovaného období, a to v červenci 2021, kdy byl doplněn text týkající se nezohledňování rizik udržitelnosti a byly aktualizovány údaje TER za rok 2020 a odhad nákladů na rok 2021.

## ÚDAJE O DEPOZITÁŘI

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

## SKUPINA A ZMĚNY VE SKUPINĚ

V průběhu sledovaného období nedošlo ke změně ve složení Skupiny, kterou tvoří Fond a jeho dvě dceřiné společnosti. Fond jako Mateřská společnost a jediný akcionář ovládá společnost UG-D, a.s., Praha 1, Václavské náměstí 53/815, PSČ 110 00, IČO: 271 81 227, zaps. v OR MS v Praze pod sp. zn. B 9569 a je majoritním akcionářem (512 akcií, představujících podíl o velikosti 96,97 % na základním kapitálu společnosti) společnosti Galerie Tabačka a.s., Teplice, Krupská 33/20, PSČ 41501, IČO: 273 39 718, zaps. v OR KS v Ústí nad Labem pod sp. zn. B 1833. Společnost UG-D, a.s. je rovněž akcionářem společnosti Galerie Tabačka a.s. a vlastní 16 ks akcií, představujících podíl o velikosti 3,03 % na základním kapitálu společnosti. Mateřská společnost tedy přímo či nepřímo (přes svou dceřinou společnost) ovládá 100 % akcií Galerie Tabačka a.s.

Skupina působí a působila pouze na území České republiky. Součástí Skupiny nadále není žádná přidružená společnost.

Společnost a její dceřiné společnosti jsou součástí koncernu společnosti UNIMEX GROUP, a.s., se sídlem Václavské nám. 815/53, Nové Město, Praha 1, PSČ 110 00, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7982.

## PODNIKATELSKÁ ČINNOST SPOLEČNOSTI A SKUPINY ZA PRVNÍ POLOLETÍ ROKU 2021

Sledované období bylo poznamenáno stále probíhající pandemií SARS CoV-19. V období od 5. 10. 2020 do 11. 4. 2021 platil v České republice nouzový stav a přísná vládní opatření omezovala shromažďování a pohyb osob, uzavřeny byly všechny obchody kromě obchodů s důležitými komoditami (potravin, léky, potřeby pro zvířata, zahradnictví apod.), ve školách neprobíhala výuka a podnikatelským subjektům bylo doporučeno, aby eliminovaly přítomnost pracovníků na pracovištích. Po celé první čtvrtletí roku 2021 tak byla česká ekonomika zasažena tvrdými opatřeními přijatými vládou ČR za účelem potlačení razantního nárůstu počtu nakažených virem SARS CoV-19, kdy se Česká republika dostávala na čelní místa v počtu nakažených a mrtvých. Razanci dopadů na postižené podnikatele i občany pak vláda (alespoň částečně) zmírňovala prostřednictvím systému programů a dotací.

V souvislosti s protipandemickými opatřeními došlo k nárůstu administrativní zátěže Fondu a jeho dceřiných společností, kdy bylo třeba poskytovat nájemcům součinnost při žádostech o dotace či docházelo k mnoha jednáním o ekonomické pomoci pronajímatele nájemcům v době uzavření jejich prodejen. Poskytovány byly slevy, případně bylo vyhověno žádostem o splátkové režimy či odklad plateb. Skupina dokázala i ve značně ztížených podmínkách po celou dobu restrikcí zajistit plynulý chod společností, zaměstnanci za zprísněných hygienických podmínek docházeli do zaměstnání a plnili řádně své úkoly. V rámci protipandemických opatření byly zaměstnancům nakoupeny kvalitní respirátory, dezinfekční prostředky i testovací sady (antigen), a to dříve, než byly tyto povinnosti státem uloženy.

Pro lepší operativnost probíhala častější jednání představenstva i dozorčí rady Fondu. Veškeré povinnosti Fondu, včetně vypracování a zveřejnění Výroční zprávy tak byly splněny řádně a ve stanovených termínech. Termín konání valné hromady byl navržen na červen, aby byla zajištěna co nejlepší ochrana akcionářů.

Pro rok 2021 stanovilo představenstvo Fondu tyto postupné cíle:

- pokračovat v prodeji pozemků pro řadové rodinné domy v projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“,

- v projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ dokončit kroky nezbytné ke kolaudaci další části komunikací a inženýrských sítí,
- v projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ pokračovat v hledání vhodného zájemce pro odkup pozemků na bytové domy A1, A2 a A3,
- v projektu „Kladno – Kročehlavy“ pokračovat v projektových pracích na vyřešení dopravního napojení mimo sousední pozemky,
- sledovat vývoj u pozemků, které byly vyjmuty ze zemědělského půdního fondu v Plačicích, Hradci Králové a sledovat vývoj konceptu územního plánu Hradce Králové a pokračovat ve snaze o začlenění (vrácení) předmětných pozemků do konceptu územního plánu,
- sledovat průběh vydání změny územního rozhodnutí a reagovat na konání stavebního úřadu v Brně Chrlicích, v případě vydání změny územního rozhodnutí zahájit práce na stavebním povolení pro komunikace a sítě a hledat vhodného developera, který by měl o realizaci projektu zájem,
- pokračovat v prodeji jednotek v projektu Kroměříž „Dolní zahrady“ v dceřiné společnosti UG-D, a.s.
- pokračovat v průzkumu a vyhledávání vhodných příležitostí k rozšíření portfolia nemovitostí nákupem tak, jak jsou popsány v odstavci nové projekty, kdy by se výstavba či koupě obchodních center měla soustředit právě na nájemce potravinářského typu, prodejce krmiv a potřeb pro domácí zvířata, drogerie, DIY a v menší míře doplněné ostatními nájemci.

I přes pokračující pandemii SARS COV-19 v roce 2021 a její dopady do téměř všech oblastí podnikání se ukázaly nastavené cíle pro rok 2021 jako realistické.

Jak vyplývá z bilance Skupiny k 30. 6. 2021, nezpůsobila krize spojená s opatřeními proti zamezení šíření onemocnění SARS COV-19 žádné zásadní ekonomické ztráty. Téměř 76 % příjmů z nájmu Skupina získává od nájemců provozujících obchody DIY. Tito nájemci nemuseli své provozovny zcela uzavřít, provoz byl omezen jen částečně, což provozovatelé většinou dokázali alespoň částečně kompenzovat masivním nárůstem prodejů realizovaných prostřednictvím e-shopů. Dalšími nájemci Skupiny, kteří nebyli postiženi, jsou potravinářské obchody, lékárny, drogerie atd. Tito nájemci proto zvládali, byť s menšími komplikacemi, hradit nájemné i během vrcholu restrikcí. Užší zaměření nemovitostního portfolia Fondu na sektor DIY, běžně v rámci rizika koncentrace hodnocené jako významné, se v době pandemie SARS COV-19 ukázalo jako výhodné.

Dopady na nejhůře postižené nájemce pak Skupina vcelku úspěšně eliminovala přiměřenou podporou těchto nájemců tak, aby se dopady pandemie rozložily rovnoměrně mezi obě smluvní strany. Velkou výhodou se ukázalo i to, že Skupina v rámci nastaveného přístupu spolupracuje s většinou nájemců dlouhodobě a bezproblémově a jsou tak navázány korektní užší vztahy, které umožňovaly snadnější vyjednávání v době krize.

Přes výše uvedené je však zřejmé, že ještě minimálně do konce roku 2021 (ale pouze za předpokladu, že nenastane další vlna pandemie a nebudou přijímány další restriktce ze strany vládní exekutivy) bude situace na trhu ještě negativně ovlivněna předchozími opatřeními. Vedení Skupiny se však domnívá, že dopady nebudou mít zásadní vliv na ekonomickou kondici Skupiny.

V první polovině roku 2021 Fond pokračoval v doprodeji nebytových jednotek (sklepů) a spoluvlastnických podílů na jednotce – garáž v bytovém domu B1 v projektu „**Rodinné bydlení Jahodnice**“ Praha, k.ú. Hostavice, který plánuje ukončit do 31. 12. 2021. V projektu byly dobudovány téměř veškeré komunikace a sítě, částečně byly i zkolaudovány. V prvním pololetí roku 2021 byl zkolaudován vodovod a předpokládá se, že v druhé polovině roku bude zkolaudován i v současnosti vybudovaný zbytek komunikací. Souběžně s kroky směřujícími ke kolaudaci probíhá v lokalitě i prodej dalších pozemků pro výstavbu řadových rodinných a bytových domů.

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

Nemovitý majetek Fondu v prvním pololetí roku 2021 tvořily zejména pozemky s budovami. Jedná se o obchodní centrum **Zlín**, obchodní centrum **České Budějovice**, obchodní centrum **Pardubice**, obchodní centrum **Rožtyly**, obchodní centrum **Česká Lípa I**, obchodní centrum **Česká Lípa II**, obchodní centrum **Hodonín**, obchodní centrum

**Brno**, obchodní centrum ve **Starém Městě u Uherského Hradiště**, obchodní centrum **Jihlava**, obchodní centrum **Valašské Meziříčí**, obchodní centrum **Svitavy**, obchodní centrum **Chomutov** a maloobchodní prodejna **Mikulov**.

Výše uvedené nemovitosti jsou zcela nebo z velké části pronajaty. Nájemné tak tvoří hlavní část příjmů Fondu. Představenstvo konstatuje, že se Fondu dlouhodobě daří vyhledávat seriózní nájemce, nedochází k problémům s platební morálkou a nájemní vztahy na dobu určitou jsou ve většině případů prodlužovány.

V minulém roce byla na základě jednání se stávajícím nájemcem objektu ve **Zlíně** zahájena realizace dostavby objektu DIY o tzv. DRIVE-IN. Dokončení stavby a její kolaudace se předpokládá v září 2021 s tím, že zvýšené nájemné by nájemce, společnost UNI HOBBY a.s., hradil od počátku měsíce října.

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

V **Kladně Kročehlavech** bylo nutné kompletně přepracovat dopravní řešení, které je projednáváno s dotčenými orgány státní správy. Kompletní projektová dokumentace bude připravena k podání o vydání územního rozhodnutí koncem roku 2021.

V lokalitě **Plačice v Hradci Králové** Fond vlastní 266 493 m<sup>2</sup> půdy, cca 26 % z této plochy by mělo být územním plánem vedeno jako plocha občanského vybavení. Dle informací z vedení statutárního města se neočekává, že územní plán bude schválen touto politickou reprezentací.

Dalším bytovým projektem je lokalita **Brno Chrlice**. Projekt předpokládá výstavbu 681 bytových jednotek rozložených do několika etap. V současné době stále probíhá změna územního rozhodnutí (z důvodu změny odtokových poměrů z území), záporné stanovisko městské části Brno – Chrlice nebylo změněno (i přes opakovaná osobní jednání vedení Fondu se zastupiteli obce), a proto se zatím nepodařilo změnu územního rozhodnutí dokončit. Probíhají další jednání a zpřesňování projektové dokumentace.

Fond vlastní v projektu **Praha Průhonice** cca 93 tisíc m<sup>2</sup> pozemků, jejichž development je mimo jiné závislý na vyřešení dopravní situace v obci Průhonice a realizaci tzv. Vestecké spojky. Nicméně ve spolupráci se společností CARPET PRAHA, s.r.o. probíhají přípravné práce na nezbytné dokumentaci. Paralelně probíhají jednání o Plánovací smlouvě s obcí Průhonice.

Fond vlastní v projektu **Tábor** pozemky o celkové rozloze 9 986 m<sup>2</sup>. Územní plán definuje plochy jako smíšené obytné pro bydlení a občanskou vybavenost. V roce 2020 byla zastupitelstvem schválena územní studie „Vápenná strouha“ včetně změn navrhovaných vlastníky pozemků. Pozemky jsou určeny k budoucímu prodeji.

Fond realizuje své podnikatelské záměry i majetkovou účastí v dalších společnostech. V koncernové struktuře nedošlo v prvním pololetí roku 2021 k žádným změnám. Fond má stále dvě dceřiné společnosti, a to společnosti Galerie Tabačka a.s. a UG-D, a.s.

Společnost **Galerie Tabačka a.s.** vlastní obchodní centrum Galerie Tabačka v Novém Jičíně. Hlavním a největším nájemcem v obchodním centru je potravinářský řetězec Albert (nájemce společnost Albert Česká republika, s.r.o.), druhým největším nájemcem je společnost Kik Textil a Non-Food spol. s r.o. Společnost má s těmito nájemci uzavřeny dlouhodobé nájemní smlouvy.

Dalšími nájemci jsou např. Spread Lease, s.r.o. (prodej nábytku), Hoffmann Czech Republic, spol. s r.o. (módní oblečení), HP TRONIC Zlín, spol. s r.o. (prodej elektroniky), ROSSMANN, spol. s r.o. (prodej drogerie), CCC Czech s.r.o. (prodej obuvi), ČESKÁ LÉKÁRNA HOLDING, a.s. (lékárna) nebo TESCO MA s.r.o. (prodej nádobí a potřeb do kuchyně). Dosavadní výše nájmu nevybočuje z nájmu v obdobných obchodních centrech. Celková pronajímatelná plocha obchodního centra je více než 10 100 m<sup>2</sup> a volný pozemek umožňuje rozšíření obchodního centra až o dalších cca 7 500 m<sup>2</sup>.

V dceřiné společnosti **UG-D, a.s.** v prvním pololetí roku 2021 probíhal další prodej a pronájem jednotek v projektu Kroměříž „Dolní zahrady“. Ukončení celého projektu je plánováno po doprodeji zbývajících jednotek na závěr roku 2021.

Pokud k tomu budou vhodné podmínky uvažuje vedení Skupiny o fúzi sloučením, kdy dceřiné společnosti Galerie Tabačka a.s. a UG-D, a.s. zaniknou a jejich jedinou nástupnickou společností se stane Fond.

## INFORMACE O MAJETKU, ZÁVAZCÍCH A FINANČNÍ SITUACI SPOLEČNOSTI A SKUPINY

Zisk Skupiny za období 1-6/2021 byl 101 888 tisíc Kč, což je o 8 912 tisíc Kč více než v prvním pololetí roku 2020.

Ve srovnání s prvním pololetím roku 2020 se Skupina rozšířila o společnost Galerie Tabačka a.s., v jejímž vlastnictví je obchodní centrum v Novém Jičíně. Nárůst počtu pronajímaných nemovitostí se projevil, jak nárůstem výnosů z nájmu a souvisejících poplatků za služby, tak nárůstem nákladů na provoz nemovitostí Skupiny.

Hlavní výnosovou položkou Skupiny jsou i nadále výnosy z pronájmů. Celková výše výnosů z pronájmů byla 136 982 tisíc Kč, což je o 16,53 % (19 435 tisíc Kč) více než v prvním pololetí roku 2020. Podíl Mateřské společnosti na těchto výnosech byl 89,07 % (období 1-6/2020: 99,45 %), podíl společnosti Galerie Tabačka a.s. byl 10,76 % (období 1-6/2020: 0 %) a podíl společnosti UG-D, a.s. byl 0,17 % (období 1-6/2020: 0,55 %). Čisté výnosy související s poplatky za služby se ve srovnání s prvním pololetím roku 2020 zvýšily o 3 406 tisíc Kč.

Skupina v souvislosti s uzavřením některých maloobchodních prodejen a gastro provozoven poskytla slevy na nájmem o celkové výši 1 403 tisíc Kč (v období 1-6/2020: 1 749 tisíc Kč).

Celkové náklady na provoz nemovitostí a správní náklady byly 33 794 tisíc Kč, což je o 15,39 % (4 508 tisíc Kč) více než v prvním pololetí roku 2020. Podíl Mateřské společnosti na těchto nákladech byl 92,74 % (období 1-6/2020: 97,78 %), podíl společnosti Galerie Tabačka a.s. byl 5,64 % (období 1-6/2020: 0 %), podíl společnosti UG-D, a.s. 1,62 % (období 1-6/2020: 2,22 %).

Náklady na provoz nemovitostí byly 24 552 tisíc Kč (období 1-6/2020: 20 625 tisíc Kč). Podíl Mateřské společnosti na těchto nákladech byl 91,55 % (období 1-6/2020: 97,52 %), podíl společnosti Galerie Tabačka a.s. 7,35 % (období 1-6/2020: 0 %), podíl společnosti UG-D, a.s. 1,1 % (období 1-6/2020: 2,48 %). Výše nákladů na provoz nemovitostí se zvyšuje v souvislosti s nárůstem počtu pronajímaných obchodních nemovitostí, jejich stářím a nárůstem cen poskytovaných služeb.

### Struktura provozních nákladů ve srovnávaných obdobích (v tisících Kč)

	období od 1.1.2021 do 30.6.2021		období od 1.1.2020 do 30.6.2020	
Opravy a udržování nemovitostí	11 471	46,72 %	10 082	48,88 %
Bezpečnostní služby	2 883	11,74 %	2 915	14,13 %
Daň z nemovitostí	2 843	11,58 %	2 670	12,95 %
Správa budov a nemovitostí	1 941	7,91 %	1 672	8,11 %
Ostatní náklady související s nemovitostmi	5 414	22,05 %	3 286	15,93 %
<b>Náklady na provoz nemovitostí celkem</b>	<b>24 552</b>		<b>20 625</b>	

Největší položkou jsou náklady na opravy a udržování nemovitostí, a to jak běžně prováděné drobné opravy, tak plánované opravy prováděné v závislosti na opotřebením jednotlivých nemovitostí a dále pak opravy po pojistných událostech. V prvním pololetí roku 2021 byly provedeny největší opravy v objektu UNI HOBBY Pardubice (opravy sociálních zařízení v částce 1 248 tisíc Kč) a v objektu OBI Roztyly (oprava springlerové nádrže v částce 1 477 tisíc Kč).

V položce ostatní náklady související s nemovitostmi zaznamenaly největší nárůst náklady na revize a kontroly, sekání pozemků a náklady na likvidaci dosud neukončené pojistné události v objektu OBI Roztyly.



Správní náklady byly 9 242 tisíc Kč (období 1-6/2020: 8 661 tisíc Kč). Podíl Mateřské společnosti na těchto nákladech byl 95,92 % (období 1-6/2020: 96,03 %), podíl společnosti Galerie Tabačka a.s. 1,08 % (období 1-6/2020: 0 %), podíl UG-D, a.s. 3 % (období 1-6/2020: 3,97 %).

#### Struktura správních nákladů ve srovnávaných obdobích (v tisících Kč)

	období od 1.1.2021 do 30.6.2021		období od 1.1.2020 do 30.6.2020	
Mzdové náklady a odměny	4 236	45,83 %	4 457	51,46 %
Sociální a zdravotní pojištění, ostatní sociální náklady	1 494	16,17 %	1 469	16,96 %
Odměna depozitáře, auditní, daňové, právní, poradenské služby a posudky	2 186	23,65 %	1 362	15,73 %
Nájemné provozních prostor a služby s ním spojené	528	5,71 %	466	5,38 %
Odpisy zařízení	50	0,54 %	179	2,07 %
Spotřeba materiálu	215	2,33 %	106	1,22 %
Ostatní správní náklady	533	5,77 %	622	7,18 %
<b>Správní náklady celkem</b>	<b>9 242</b>		<b>8 661</b>	

Ve srovnání s prvním pololetím roku 2020 došlo k nárůstu nákladů na služby souvisejících se zpracováním roční účetní závěrky (metodická podpora XBRL reportingu a náklady na ocenění majetku a dluhů Mateřské společnosti) vykazovaných v položce odměna depozitáře, auditní, daňové, právní, poradenské služby a posudky.

Největší položkou správních nákladů jsou stejně jako v minulých obdobích náklady na odměny, mzdy a odvody s nimi související. Oproti prvnímu pololetí roku 2020 došlo ke snížení těchto nákladů o 221 tisíc Kč.

Skupina v prvním pololetí roku 2021 prodala 23 pozemků pro výstavbu řadových rodinných domů z projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ Praha, k.ú. Hostavice, 6 bytových jednotek a 9 parkovacích stání z projektu „Dolní zahrady“ Kroměříž a 1 sklep v bytovém domě Jahodnice B1. Celkový zisk z prodeje těchto nemovitostí byl 3 617 tisíc Kč.

Ve stejném období minulého roku byl prodán pozemek v Pardubicích, 6 bytových jednotek a 5 parkovacích stání z projektu „Dolní zahrady“ Kroměříž, 3 nebytové prostory (komerce, parkovací stání, sklep) v bytovém domě Jahodnice B1 a 1 pozemek pro výstavbu řadových rodinných domů z projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ Praha, k.ú. Hostavice. Celkový zisk z prodeje těchto nemovitostí byl 6 401 tisíc Kč.

Výsledkem hospodaření z finanční činnosti za období 1-6/2021 je ztráta 1 533 tisíc Kč (největší položka: úrokové náklady z dlouhodobého závazku 1 540 tisíc Kč). V období 1-6/2020 vykázala Skupina zisk z finanční činnosti ve výši 1 882 tisíc Kč (největší položka: úrokové výnosy z běžných účtů 1 956 tisíc Kč).

Celková hodnota aktiv k 30. 6. 2021 byla 4 952 778 tisíc Kč, z toho dlouhodobá aktiva 4 462 915 tisíc Kč (90,11 %) a krátkodobá aktiva 489 863 tisíc Kč (9,89 %). Ve srovnání se stavem k 31. 12. 2020 se celkový objem aktiv zvýšil o 68 011 tisíc Kč, z toho dlouhodobá aktiva přírůstek 1 541 tisíc Kč, krátkodobá aktiva přírůstek 66 470 tisíc Kč.

#### Struktura dlouhodobých aktiv ve srovnávaných obdobích (v tisících Kč)

položka	k 30.6.2021		k 31.12.2020	
Goodwill	22 421	0,50 %	22 421	0,50 %
Nehmotná aktiva	2 262	0,05 %	3 369	0,08 %
Investice do nemovitostí	4 435 604	99,39 %	4 432 907	99,36 %
Pozemky, budovy, zařízení	628	0,01 %	677	0,01 %
Dlouhodobé pohledávky	2 000	0,05 %	2 000	0,05 %
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>	<b>4 462 915</b>		<b>4 461 374</b>	

Největší položkou dlouhodobých aktiv jsou i nadále investice do nemovitostí.

V prvním pololetí roku 2021 byly pořízeny investice do nemovitostí v hodnotě 18 991 tisíc Kč. Přírůstky investic do nemovitostí představují technická zhodnocení a investice (přístavba objektu Zlín, parkovací systém pro objekt České Budějovice a projektové práce týkající se pozemků v Průhonicích, Brně a Kladně).

Z důvodu prodeje byly vyřazeny investice do nemovitostí v hodnotě 16 294 tisíc Kč (pozemky, bytové jednotky, parkovací stání, projekty ve výstavbě).

#### Struktura krátkodobých aktiv ve srovnávaných obdobích (v tisících Kč)

položka	k 30.6.2021		k 31.12.2020	
Dlouhodobá aktiva držena k prodeji	-	0,00 %	46 603	11,01 %
Zásoby	1 856	0,38 %	1 914	0,45 %
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	21 500	4,38 %	20 252	4,78 %
Ostatní pohledávky	28 536	5,83 %	4 483	1,06 %
Peněžní prostředky a ekvivalenty	437 971	89,41 %	350 141	82,70 %
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>	<b>489 863</b>		<b>423 393</b>	

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

V dubnu 2021 byly prodány pozemky a projekty ve výstavbě vykazované v dlouhodobých aktivech určených k prodeji.

Nárůst ostatních pohledávek souvisí s uzavřenou smlouvou o advokátní úschově, do níž budoucí kupující složil část kupní ceny za další pozemky pro výstavbu řadových rodinných domů z projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ Praha, k.ú. Hostavice.

#### Struktura závazků ve srovnávaných obdobích (v tisících Kč)

položka	k 30.6.2021		k 31.12.2020	
Přijaté úvěry, půjčky	50 307	22,27 %	50 307	22,56 %
Závazek odložená daň	92 613	41,00 %	89 743	40,24 %
Ostatní dlouhodobé závazky	82 954	36,73 %	82 954	37,20 %
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>	<b>225 874</b>		<b>223 004</b>	

položka	k 30.6.2021		k 31.12.2020	
Přijaté úvěry, půjčky	3 120	3,57 %	6 240	5,03 %
Krátkodobé závazky z obchodního vztahu	48 785	55,86 %	20 077	16,18 %
Ostatní závazky	35 426	40,57 %	97 761	78,79 %
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>	<b>87 331</b>		<b>124 078</b>	

Nárůst krátkodobých závazků z obchodního styku souvisí s uzavřením smluvních vztahů týkajících se prodeje dalších pozemků pro výstavbu řadových rodinných domů z projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ Praha, k.ú. Hostavice a složením části kupní ceny do advokátní úschovy.

V období 1-6/2021 bylo splaceno celkem 3 120 tisíc Kč z úvěru přijatého od České spořitelny, a.s.

Krátkodobá část dlouhodobého závazku z titulu uzavřené Smlouvy o postoupení pohledávky vykázaná k 31. 12. 2020 v ostatních závazcích v naběhlé hodnotě ve výši 79 184 tisíc Kč byla částečně splacena (výše splátky v naběhlé hodnotě 58 723 tisíc Kč, v nominální hodnotě 60 263 tisíc Kč).

Vlastní kapitál Skupiny se k 30. 6. 2021 zvýšil oproti stavu k 31. 12. 2020 o 101 888 tisíc Kč na částku 4 639 573 tisíc Kč a jeho podíl na celkových pasivech je 93,68 % (k 31. 12. 2020 4 537 685 tisíc Kč, 92,84 %). Skupina nevyplácela dividendy.

## TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

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

V období 1-6/2021 obdrželi na základě Smlouvy o výkonu funkce členové představenstva odměny v celkové výši 1 638 tisíc Kč, z toho mimořádná odměna 0 tisíc Kč (období 1-6/2020 celkem 1 590 tisíc Kč, z toho mimořádná odměna 0 tisíc Kč).

V období 1-6/2021 neměla Skupina vedoucí osoby. V období 1-6/2020 bylo vedoucím osobám vyplaceno z titulu uzavřené pracovní smlouvy celkem 291 tisíc Kč, z toho mimořádná odměna 106 tisíc Kč.

V rámci běžných obchodních vztahů jsou uzavírány na základě běžných obchodních podmínek a za obvyklé tržní ceny transakce se spřízněnými osobami.

### Celkové prodeje spřízněným stranám a nákupy od spřízněných stran za období od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021 a období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020

#### Výnosy z pronájmu a služeb

	období od 1.1.2021 do 30.6.2021	období od 1.1.2020 do 30.6.2020
UNI HOBBY, a.s.	96 307	93 275
TRAVEL FREE, s.r.o.	1 702	2 190
<b>Celkem výnosy z pronájmu a služeb</b>	<b>98 009</b>	<b>95 465</b>

#### Náklady na provoz nemovitostí

	období od 1.1.2021 do 30.6.2021	období od 1.1.2020 do 30.6.2020
UNI HOBBY, a.s.	795	802
UNIMEX GROUP, a.s.	1 230	1 230
<b>Celkem náklady na provoz nemovitostí</b>	<b>2 025</b>	<b>2 032</b>

#### Správní náklady

	období od 1.1.2021 do 30.6.2021	období od 1.1.2020 do 30.6.2020
UNIMEX GROUP, a.s.	66	134
Václavské, a.s.	494	511
<b>Celkem správní náklady, pořízení neinvestičního majetku</b>	<b>560</b>	<b>645</b>

#### Úrokové náklady

	období od 1.1.2021 do 30.6.2021	období od 1.1.2020 do 30.6.2020
UNIMEX GROUP, a.s.	-	6
<b>Úrokové náklady</b>	<b>0</b>	<b>6</b>

#### Pořízení investic do nemovitostí

	období od 1.1.2021 do 30.6.2021	období od 1.1.2020 do 30.6.2020
UNIMEX GROUP, a.s.	-	2 097
TRAVEL FREE, s.r.o.	-	-
<b>Investice do nemovitostí</b>	<b>-</b>	<b>2 097</b>

#### Pohledávky a závazky vůči spřízněným stranám k 30.6. 2021 a k 31.12. 2020

##### Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů

	k 30.6.2021	k 31.12.2020
UNI HOBBY, a.s.	4 979	5 381
TRAVEL FREE, s.r.o.	603	642
<b>Celkem krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů</b>	<b>5 582</b>	<b>6 023</b>

##### Ostatní pohledávky

	k 30.6.2021	k 31.12.2020
UNI HOBBY, a.s.	72	659
<b>Celkem ostatní pohledávky</b>	<b>72</b>	<b>659</b>

##### Krátkodobé závazky z obchodních vztahů

	k 30.6.2021	k 31.12.2020
UNI HOBBY, a.s.	1 082	1 874
UNIMEX GROUP, a.s.	257	314
Václavské, a.s.	-	51
<b>Celkem krátkodobé závazky z obchodního styku</b>	<b>1 339</b>	<b>2 239</b>

##### Ostatní závazky

	k 30.6.2021	k 31.12.2020
UNI HOBBY, a.s.	121	223
UNIMEX GROUP, a.s.	208	-
Václavské, a.s.	1	-
<b>Celkem ostatní závazky</b>	<b>330</b>	<b>223</b>

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

Ve druhém pololetí 2021 bude Fond působit v prostředí, kdy předpokládaný realizovaný růst hrubého domácího produktu bude de facto pouze vyrovnávat předcházející poklesy spojené s dopady restrikcí směřujících k zamezení šíření pandemie onemocnění SARS CoV-19, ale i s cyklickým vývojem české ekonomiky. Na základě předcházejících zkušeností z doby restrikcí lze pozorovat stále relativně nízkou ochotu spotřebitele realizovat vysoké nákupy na trhu spotřebního zboží. To je způsobeno jak odkladem spotřeby z důvodu přetrvávající opatrnosti, tak z důvodu růstu cen. Růst inflace se projevuje pravděpodobně nejvýrazněji ve dvou oblastech. V oblasti cen služeb, což je způsobeno nejen růstem cen vstupů, ale i snahou dohnat finanční výpadky, a v oblasti cen staveb, což je ovlivněno zejména enormním nárůstem cen stavebních materiálů, jenž je doprovázen nedostatkem pracovních sil na stavebním trhu. Hospodářství se potýká nejen s růstem cen, ale i s nedostatkem komponentů, které jsou nezbytné pro nepřerušovaný chod vybraných odvětví. Vše zhoršuje probíhající celosvětová tzv. přepravní krize. Není předpokládán větší růst nezaměstnanosti. Nezaměstnanost žen však vzrostla meziročně dvakrát více než u mužů. Naproti tomu zaměstnanost je negativně ovlivňována přetrvávajícím relativním nedostatkem zahraniční pracovní síly, oborovou nevyvážeností existující struktury české pracovní síly a výraznější tendencí části obyvatel v produktivním věku k odchodu do předčasného důchodu. Stavem na trhu práce tak není vytvářen dostatečný tlak proti růstu mezd, dynamika tohoto růstu v podstatě pouze zpomalila. ČNB nadále deklaruje dodržení inflačního cíle na úrovni 2 % s předpokládanou přechodnou oscilací. Meziroční průměrný růst v polovině roku 2021 je 3,4 %. Jde však o průměrnou veličinu, jejíž vypovídací hodnota o dynamice růstu v konkrétní široké struktuře statků, služeb apod. nemusí být dostatečná. Ceny vybraných služeb vzrostly až o 25 %, ceny stavebních materiálů o 100 % a více. Ve třetím a čtvrtém čtvrtletí roku 2021 se předpokládá meziroční růst cen zemědělských výrobců (10,2 resp. 13,2 %) i cen průmyslových výrobců (6,9, resp. 6,8 %). Vzhledem k vývoji inflace lze tedy očekávat rychlejší zpřísnování měnové politiky, než bylo původně ze strany ČNB deklarováno. Do konce roku 2021, resp. v prvním čtvrtletí 2022 se předpokládá návrat na „předcovidové“ hodnoty úrokových sazeb. Podle vyjádření ČNB dojde ke zvyšování úrokových sazeb do konce roku 2021 na každém jejím zasedání – pokud by došlo k dynamičtějším zvyšování, o 50 bazických bodů, základní úrokové sazby by pak mohly na přelomu roku úroveň prvního čtvrtletí roku 2020 i překonat. U měnových kurzů CZK/EUR a CZK/USD se předpokládá další mírné posilování české koruny (na konci roku 2021 je předpoklad poklesu u CZK/EUR na cca 25 CZK za 1 EUR s pokračující klesající tendencí v roce 2022).

Všechny výše uvedené aspekty žádají provádět i ve druhém pololetí 2021 pečlivou analytickou činnost, sledovat možná rizika a pravidelně je vyhodnocovat. Fond dlouhodobě realizuje výhodu financování investic z vlastních zdrojů. V tomto ohledu by vývoj úrokových sazeb neměl nijak limitovat jeho investiční aktivitu, poněvadž jediným závazkem z titulu přijatého úvěru je v rámci fúze převzatý bankovní úvěr, jehož podíl činí 1 % z celkových aktiv Fondu. Vzhledem k tomu, že Fond investuje na území České republiky a nemá žádná aktiva denominovaná v cizí měně, není ohrožen ani vývojem měnových kurzů.

Fond ve své činnosti aplikuje Strategii řízení rizik, kterou představenstvo každoročně projednává a případně aktualizuje. Dvakrát ročně projednává představenstvo zprávu risk manažera, jež slouží jako operativní analýza stavu rizik, a navrhuje přijetí vhodných opatření. Každoročně se analýze rizik věnuje i zpráva vyhotovená vnitřním auditem.

Fond se pravidelně zabývá posouzením možného vlivu rizik týkajících se udržitelnosti. Tato rizika mohou představovat události nebo situace v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, jež by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice. Fond aktuálně nezohledňuje rizika udržitelnosti jako samostatnou kategorii rizik, jelikož předmětná rizika nepovažuje, s ohledem na složení portfolia, za relevantní pro Fond. Současně mohou být logicky již obsažena v jiných kategoriích rizik.

V hodnoceném období nedošlo ke zpracování nových koncepčních materiálů v oblasti řízení rizik, stávající materiály byly doplněny o relevantní pasáže týkající se politiky udržitelnosti. V rámci pravidelného hodnocení rizik obecně, jehož součástí je i zhodnocení funkčnosti a aktuálnosti nastavených procesů, nebylo nutné měnit nastavené procesy. V prvním pololetí 2021 byla v této oblasti vypracována zpráva o provedení zátěžových testů za rok 2020.

Pro druhou polovinu roku 2021 jsou plánovány čtyři zátěžové testy s náměty:

- A. Následky potenciálního rozhodnutí druhého největšího nájemce objektu hobbymarketu ukončit náhle své aktivity v ČR.
- B. Dopady simulovaného posílení české koruny na kurz 23,00 CZK/EUR v případě potenciálního přijetí bankovního úvěru v EUR.
- C. Neschopnost dceřiné společnosti splácet zápůjčku poskytnutou Fondem a rizika Fondu s tím spojená.
- D. Rizika spojená se sanací škod způsobených živelnou pohromou na objektu hobbymarketu.

Pro identifikaci možných rizik si Fond zpracovával podklady k ocenění jednotlivých nemovitých věcí v portfoliu Fondu (staveb a pozemků), k vývoji příjmů Fondu z hlediska rozsahu, délky, kvalitativního vývoje možného propadu a jeho vlivu do likvidity Fondu. Současně nadále věnoval pozornost agendě spojené se zajišťováním konkrétních podmínek pro další investování, resp. pro zhodnocování pozemků, jež se v majetku Fondu již nacházejí (žádosti o územní rozhodnutí, stavební povolení, vynětí z půdního fondu apod.). Úspěšnost vyjednávání v rámci této agendy z dlouhodobého hlediska ovlivňuje taktiku investování Fondu, zejména pak potenciální ziskovost rozvinutí jednotlivých podnikatelských záměrů či prostého odprodeje pozemků.

Vývoj podnikatelského prostředí ani vlastní opatření Fondu nevyvolaly v prvním pololetí 2021 nová rizika a nejistoty. Ve svém důsledku lze konstatovat, že se ve sledovaném období neprojevila žádná skutečnost, která by zásadním způsobem ovlivnila, resp. znevýhodnila podnikání Fondu.

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

## **RIZIKO KONCENTRACE**

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

Fond provedl v posledních dvou letech investice, kterými posílil diverzifikaci investic do komerčních nemovitostí mimo segment DIY s cílem přispět k dalšímu snížení výše uvedeného rizika koncentrace. Další podobné investice však neplánuje, mimo jiné i proto, že právě koncentrace na segment DIY v době pandemie SARS COV-19 minimalizovala ztráty Fondu na nájemném, neboť sektor DIY nebyl výrazněji zasažen pouze nepatrně (celkový výpadek nájmů se pohybuje opakovaně pod 1 % z celkových inkasovaných nájmů Fondem). V souvislosti s možností požádat o odložení, resp. slevu na nájemném v důsledku opatření vlády České republiky k přechodnému uzavření pronajímaných obchodních prostor kvůli epidemiologickým opatřením spojeným s pandemií SARS COV-19 realizoval Fond opětovně výhodu zaměření na nájemce v oblasti DIY a dále na potravinářský prodej a pronájem kancelářských prostor. K 30. 6. 2021 jsou dosavadní ztráty na příjmech z titulu nájemného vzhledem k celkovým příjmům Fondu zanedbatelné a nijak neohrožily likviditu Fondu. Fond má tedy dostatek prostředků, aby z vlastních zdrojů investoval jak do stávajícího dlouhodobého majetku Fondu, tak do plánovaných nových investic.

Ve sledovaném období Fond prodal další pozemky v Praze, k. ú. Hostavice. Cena dosažená při realizaci byla vyšší, než je hodnota ocenění aktiva k 31. 12. 2020, potažmo cena pořízení.

## SPECIFICKÉ RIZIKO SPOJENÉ S INVESTOVÁNÍM DO NEMOVITOSTÍ

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

- sníženou likviditou nemovitého majetku (v prvním pololetí 2021 prodal Fond část pozemků určených pro následnou výstavbu rodinných domů v rámci projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ Praha, v k. ú. Hostavice;
- průtahy spojenými se zajišťováním konkrétních podmínek pro další investování a zhodnocování pozemků (změny územních plánů apod.). Tyto skutečnosti jsou Fondem obtížně ovlivnitelné, poněvadž se v nich projevuje změna stanovisek a priorit zejména místních samospráv a neúměrně se vlekoucí správní proces. Věcně ke změnám v majetku Fondu nedochází, avšak vlekoucí se správní jednání a investiční nejistota z nich plynoucí může negativně ovlivnit zhodnocení vybraných pozemků a omezuje možnost efektivně jednat. Tento aspekt rizika s časem narůstá. Má objektivní charakter a je obtížné ho predikovat. Tyto okolnosti se nejvíce projevují v projektu Plačice, Chrlice, resp. Kladno. Nelze vyloučit, že Fond bude na takové komplikace nadále reagovat odprodejem některých pozemků, o něž je zájem, byť je chtěl původně sám dále zhodnocovat přípravou území či případnou navazující výstavbou.

## RIZIKO LIKVIDITY

Riziko likvidity je oceněno ve Strategii řízení rizik Fondu stupněm středně významné. Za celou dobu existence Fondu se nikdy negativně neprojevilo. Na této situaci nezměnila nic ani specifická situace prvního pololetí 2021 spojená s pokračujícími epidemiologickými opatřeními. Tím, že Fond z titulu uzavřeného investičního fondu realizuje výhodu neexistence závazku zpětných odkupů, vylučuje tím potenciální riziko vysoké nejistoty a může efektivně řídit svoji likviditu. Fond je schopen investovat do nových projektů z vlastních prostředků.

## ÚROKOVÉ RIZIKO

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

Ve druhém pololetí roku 2021 má Fond, přes případné nepříznivé podmínky spojené s eliminací šíření pandemie SARS COV-19, předpoklady, aby se nadále úspěšně vyrovnával se všemi uvažovanými riziky a nejistotami. Fond i díky tomu předběžně předpokládá zisk plynoucí z příjmů z nájmu přibližně ve výši předchozího roku.

## PLÁN PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI NA DRUHÉ POLOLETÍ ROKU 2021 A PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ HOSPODÁŘSKÝCH VÝSLEDKŮ

I přes složitou situaci, se kterou se Skupina musela během roku 2020 a následně v prvním pololetí roku 2021 vyrovnávat v souvislosti s probíhající pandemií, Skupině nevznikly, i díky vedením přijatým opatřením, žádné zásadní ztráty. Dodatečné náklady vzniklé v důsledku jednotlivými společnostmi Skupiny přijatých protipandemických a hygienických opatření (zejména náklady na testovací sady antigen, kvalitní respirátory, vybavení kanceláří dezinfekčními prostředky atd.) se pohybují v řádech tisíců korun českých.

Je značně obtížné odhadovat celkové dopady pandemie SARS CoV-19, v době, kdy je sice na ústupu, ale neskoukla a pro řádné zhodnocení chybí časový odstup. Vzhledem k údajům o promořenosti a proočkování české populace však vedení Skupiny optimisticky předpokládá, že případné další vlny pandemie by již neměly vést k tak masivnímu omezení ekonomiky jako v uplynulých měsících. To ostatně avizuje i vláda České republiky. Nelze ani předpovídat možná budoucí protipandemická opatření přijímaná ostatními státy či orgány Evropské unie a jejich vliv na české prostředí. Vedení Skupiny proto pečlivě sleduje i tento vývoj, přesto, že veškeré jeho nemovitosti se nacházejí na území České republiky.

Hlavním zdrojem výnosů Skupiny zůstávají příjmy z pronájmu nemovitostí. Většina nájemců dokázala dopady pandemie zvládnout, a to i díky dotacím a úpravě režimů placení nájemného dohodnutých s pronajímateli. Fondu a jeho dceřiným společnostem se tak i v krizové situaci povedlo udržet vysokou obsazenost pronajímaných prostor, někteří nájemci dokonce využili uzavření provozoven k modernizaci vybavení svých prodejen.

Pokud jde o další vývoj, je zřejmé, že nájemcům se po uvolnění restrikcí daří přilákat své zákazníky zpět a na straně spotřebitelů je vysoká poptávka po službách a zboží. Nejsou, proto očekávány žádné větší problémy s bonitou nájemců. V druhé polovině roku 2021 budou ještě dobíhat tzv. „covidové dodatky“ nájemních smluv, kterými Fond či jeho dceřiné společnosti poskytly postiženým nájemcům úlevy na nájemném. Dopady „covidových dodatků“ by však měly činit maximálně do 5 % z celkových příjmů z nájmu.

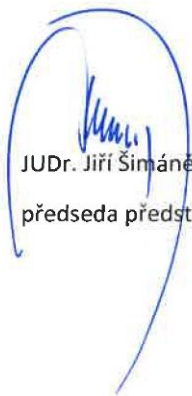
V druhém pololetí roku 2021 mohou vývoj podnikatelské činnosti a hospodářský výsledek Skupiny významně ovlivnit také níže uvedené skutečnosti:

- realizované prodeje pozemků pro řadové rodinné domy a prodej pozemku pro bytový dům A1 v projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“
- případný prodej pozemků v Táboře,
- vývoj ve věci změny územního rozhodnutí pro lokalitu Chrlice,
- vývoj zapracování 69.000 m<sup>2</sup>, které byly vyjmuty ze zemědělského půdního fondu, do územního plánu města Hradec Králové, lokalita Plačice,
- vývoj ve věci dopravního řešení napojení na mimo sousední pozemky v projektu „Kladno – Kročehlavy“
- podpis plánovací smlouvy s obcí Průhonice a postup prací na územní studii projektu a na regulačním plánu, včetně modelace protihlukového valu a dokumentace pro územní rozhodnutí pro připojení zóny na infrastrukturu,
- kolaudace dostavby objektu DIY ve Zlíně.



## PROHLÁŠENÍ ODPOVĚDNÝCH OSOB

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



JUDr. Jiří Šimáně  
předseda představenstva



Ing. Jaromír Šmejkal  
místopředseda představenstva



Ing. Petr Pavlát  
člen představenstva

V Praze dne 10. 9. 2021

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

**MEZITÍMNÍ NEAUDITOVANÁ KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA OBDOBÍ  
KONČÍCÍ 30. ČERVNA 2021 SESTAVENÁ V SOULADU S MEZINÁRODNÍMI  
STANDARDY ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM PRO EVROPSKOU  
UNII**

**KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI**

**KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU**

**KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU**

**KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH**

**KONSOLIDOVANÁ PŘÍLOHA MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

## KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI (v tisících Kč)

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

	Bod	k 30.6.2021	k 31.12.2020
<b>DLOUHODOBÁ AKTIVA</b>	<b>1.1.</b>	<b>4 462 915</b>	<b>4 461 374</b>
Goodwill		22 421	22 421
Nehmotná aktiva		2 262	3 369
Investice do nemovitostí		4 435 604	4 432 907
Pozemky, budovy a zařízení		628	677
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky		2 000	2 000
<b>KRÁTKODOBÁ AKTIVA</b>	<b>1.2.</b>	<b>489 863</b>	<b>423 393</b>
Dlouhodobá aktiva držená k prodeji		-	46 603
Zásoby		1 856	1 914
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů		21 500	20 252
Ostatní pohledávky		28 536	4 483
Peněžní prostředky a ekvivalenty		437 971	350 141
<b>AKTIVA CELKEM</b>		<b>4 952 778</b>	<b>4 884 767</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL</b>	<b>1.3.</b>	<b>4 639 573</b>	<b>4 537 685</b>
Základní kapitál		2 805 000	2 805 000
Kapitálové fondy		106 800	106 800
Nerozdělený zisk		1 727 773	1 625 885
<b>DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY</b>		<b>225 874</b>	<b>223 004</b>
Přijaté úvěry, půjčky	1.4.	50 307	50 307
Závazek odložená daň	2.8.	92 613	89 743
Ostatní dlouhodobé závazky	1.4.	82 954	82 954
<b>KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY</b>		<b>87 331</b>	<b>124 078</b>
Přijaté úvěry, půjčky	1.4.	3 120	6 240
Krátkodobé závazky z obchodního styku	1.5.	48 785	20 077
Ostatní závazky	1.4., 1.5.	35 426	97 761
<b>PASIVA CELKEM</b>		<b>4 952 778</b>	<b>4 884 767</b>

## KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU (v tisících Kč)

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

	Bod	období od 1.1.2021 do 30.6.2021	období od 1.1.2020 do 30.6.2020
Výnosy z pronájmu a služeb	2.1.	138 147	117 610
Čisté výnosy související s poplatky za služby	2.2.	5 160	1 754
<b>Čisté výnosy z pronájmu</b>		<b>143 307</b>	<b>119 364</b>
Náklady na provoz nemovitostí	2.3.	-24 552	-20 625
Tržby z prodeje zásob		52	2 315
Náklady na pořízení zásob, držbu a prodej zásob		-77	-2 067
Snížení hodnoty majetku	2.4.	-995	-542
Čistý zisk/ ztráta z přecenění investic do nemovitostí		-	-
Zisk / ztráta z prodeje investic do nemovitostí	2.5.	826	6 401
Zisk / ztráta z prodeje dlouhodobých aktiv držených k prodeji	2.5.	2 797	-
Správní náklady	2.6.	-9 242	-8 661
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>		<b>112 116</b>	<b>96 185</b>
Úrokové výnosy		80	1 956
Úrokové náklady		-1 584	-55
Ostatní čistý finanční výsledek		-29	-19
<b>Výsledek hospodaření z finanční činnosti</b>	2.7.	<b>-1 533</b>	<b>1 882</b>
<b>Zisk/ Ztráta před zdaněním</b>		<b>110 583</b>	<b>98 067</b>
Daň z příjmů	2.8.	-8 695	-5 091
<b>Zisk/ Ztráta za účetní období</b>		<b>101 888</b>	<b>92 976</b>
Ostatní úplný výsledek za účetní období		-	-
<b>Úplný výsledek za účetní období celkem</b>		<b>101 888</b>	<b>92 976</b>

## KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU (v tisících Kč)

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

	Základní kapitál	Ostatní fondy	Výsledek hospodaření minulých let	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k 31.12.2019</b>	<b>2 805 000</b>	<b>106 800</b>	<b>1 472 029</b>	<b>4 383 829</b>
<b>Zůstatek k 1.1.2020</b>	<b>2 805 000</b>	<b>106 800</b>	<b>1 472 029</b>	<b>4 383 829</b>
Úplný výsledek celkem za účetní období	-	-	92 976	92 976
Podíly na zisku	-	-	-	-
<b>Zůstatek k 30.6.2020</b>	<b>2 805 000</b>	<b>106 800</b>	<b>1 565 005</b>	<b>4 476 805</b>
<b>Zůstatek k 1.7.2020</b>	<b>2 805 000</b>	<b>106 800</b>	<b>1 565 005</b>	<b>4 476 805</b>
Úplný výsledek celkem za účetní období	-	-	60 880	60 880
Podíly na zisku	-	-	-	-
<b>Zůstatek k 31.12.2020</b>	<b>2 805 000</b>	<b>106 800</b>	<b>1 625 885</b>	<b>4 537 685</b>
<b>Zůstatek k 1.1.2021</b>	<b>2 805 000</b>	<b>106 800</b>	<b>1 625 885</b>	<b>4 537 685</b>
Úplný výsledek celkem za účetní období	-	-	101 888	101 888
Podíly na zisku	-	-	-	-
<b>Zůstatek k 30.6.2021</b>	<b>2 805 000</b>	<b>106 800</b>	<b>1 727 773</b>	<b>4 639 573</b>

## KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (v tisících Kč)

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

	k 30.6.2021	k 30.6.2020
<b>Peněžní toky z provozní činnosti:</b>		
<b>Zisk před zdaněním</b>	<b>110 583</b>	<b>98 067</b>
<b>Úpravy pro odsouhlasení čistého zisku a čisté hotovosti z provozní činnosti:</b>		
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	-	-
Zisk/ztráta z prodeje investic do nemovitostí a dlouhodobých aktiv držených k prodeji	-3 623	-6 401
Odpisy/amortizace hmotného a nehmotného majetku	50	179
Snížení hodnoty aktiv	995	542
Zisk / ztráta z prodeje pozemků, budov, zařízení a nehmotných aktiv	-	-
Úrokové výnosy	-80	-1 956
Úrokové náklady	1 584	55
Ostatní nepeněžní úpravy	-	-
<b>Zisk před změnami pracovního kapitálu a rezerv</b>	<b>109 509</b>	<b>90 486</b>
<b>Změny v provozních aktivech a pasivech:</b>		
Zásoby	58	2 047
Pohledávky	-25 189	5 371
Závazky	25 098	-10 890
Úroky přijaté	80	1 956
Úroky placené	-1 584	-55
Zaplacená daň z příjmu	-8 608	-4 054
<b>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</b>	<b>99 364</b>	<b>84 861</b>
<b>Peněžní toky z investiční činnosti:</b>		
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	-27 519	-20 931
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí	79 368	106 398
<b>Čisté peněžní toky z investiční činnosti</b>	<b>51 849</b>	<b>85 467</b>
Splátky úvěrů	-3 120	-
Výdaje spojené s odkupem půjčky	-60 263	-
<b>Čisté peněžní toky z finanční činnosti</b>	<b>-63 383</b>	<b>-</b>
<b>Čisté snížení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>	<b>87 830</b>	<b>170 328</b>
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období</b>	<b>350 141</b>	<b>470 971</b>
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období</b>	<b>437 971</b>	<b>641 299</b>

## KONSOLIDOVANÁ PŘÍLOHA MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Tato mezitímní konsolidovaná účetní závěrka za prvních šest měsíců roku, sestavená k 30. 6. 2021, byla zpracována v souladu s Mezinárodním účetním standardem IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví.

Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka neobsahuje veškeré informace a zveřejnění požadovaná při roční účetní závěrce a měla by tak být čtena v úzké návaznosti na konsolidovanou účetní závěrku k 31. 12. 2020.

Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka byla sestavena za použití stejných účetních zásad, které byly uplatněny v konsolidované účetní závěrce k 31. 12. 2020. Mezitímní konsolidované účetní výkazy nebyly auditovány ani prověřovány auditorem.

Částky uváděné v mezitímní konsolidované závěrce jsou uvedeny v tisících korun českých a zaokrouhleny na nejbližší celé tisíce, pokud není uvedeno jinak.

Činnost Skupiny nepodléhá žádným sezónním výkyvům a v prvním pololetí roku 2021 nedošlo k žádné neobvyklé transakci.

Mateřská společnost generuje převážnou část výnosů Skupiny a podílí se rozhodujícím způsobem na aktivech Skupiny. Skupina působí pouze na území České republiky a zaměstnává celkem 11 zaměstnanců (k 31. 12. 2020 10 zaměstnanců), z toho Mateřská společnost 7 zaměstnanců.

V souladu s IFRS 8 Skupina identifikovala jediný provozní segment, a to pronájem investic do nemovitostí.

Politiky a cíle Skupiny spojené s řízením kapitálu, úvěrového rizika a rizika likvidity, kterým je Skupina vystavena, jsou shodné s těmi, které jsou popsány v konsolidované účetní závěrce Skupiny za rok končící 31. 12. 2020.

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

Konsolidovaná mezitímní účetní závěrka k 30. 6. 2021 je sestavena na základě současných nejlepších odhadů a vedení Skupiny se domnívá, že podává věrný a poctivý obraz finanční pozice Skupiny a jejího výsledku hospodaření s použitím všech příslušných a dostupných informací k datu sestavení závěrky. Představenstvo Mateřské společnosti schválilo zkrácenou mezitímní účetní závěrku dne 10. 9. 2021.

### 1. VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI

#### 1.1. Dlouhodobá aktiva

##### Goodwill

Vykazovaný goodwill vznikl z akvizice společnosti Galerie Tabačka a.s. uskutečněné v září 2020. Při akvizici společnosti UG-D, a.s. goodwill nebyl identifikován. Výše goodwillu k 30.6.2021 22 421 tisíc Kč (k 31.12.2020: 22 421 tisíc Kč). Nebylo identifikováno žádné snížení hodnoty goodwillu.

##### Nehmotný majetek

Hodnota nehmotného aktiva – projektové dokumentace na výstavbu rodinných domů v Praze, k.ú. Hostavice projekt „Rodinné bydlení Jahodnice“ byla testována k 30. 6. 2021 na snížení hodnoty vycházející z procenta prodaných pozemků z celkového množství daných parcel v lokalitě. K 30. 6. 2021 je hodnota snížena o 68,87 % z účetní ceny (účetní cena 7 267 tisíc Kč, stav k 31. 12. 2020 3 369 tisíc Kč, stav k 30. 6. 2021 2 262 tisíc Kč).

## Investice do nemovitostí

	pronajaté nemovitosti vytvářející příjem	pozemkové portfolio	projekty ve výstavbě	celkem
<b>Zůstatek k 31.12.2020</b>	<b>3 458 405</b>	<b>820 348</b>	<b>154 154</b>	<b>4 432 907</b>
Investice/akvizice	-	-	-	-
Převody	-	-	-	-
Náklady na rozvojové projekty	-	-	-	-
Přírůstky investic do nemovitostí	-	-	18 991	18 991
Úbytky investic do nemovitostí	-11 481	-3 388	-1 425	-16 294
Rozdíly z přecenění	-	-	-	-
<b>Zůstatek k 30.6.2021</b>	<b>3 446 924</b>	<b>816 960</b>	<b>171 720</b>	<b>4 435 604</b>

Hodnota portfolia pronajímaných nemovitostí a pozemků nebyla k 30. 6. 2021 aktualizována žádným externím znalcem. Představenstvo posoudilo strukturu investic do nemovitostí v portfoliu Skupiny a usoudilo, že aktuální situace spojená s pandemií SARS CoV-19 zatím nemá vzhledem k povaze portfolia nemovitostí, stávajícím nájemcům, současné situaci na nemovitostním trhu, dosaženým výnosům a uplatňovaným diskontním sazbám vliv na jeho hodnotu. Investice do nemovitostí budou přeceněny na reálnou hodnotu k 31. 12. 2021.

Úbytky investic do nemovitostí zahrnují prodej pozemků pro výstavbu řadových rodinných domů z projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ Praha, k.ú. Hostavice a prodej bytových jednotek a parkovacích stání z projektu „Dolní zahrady“ Kroměříž.

Přírůstky investic do nemovitostí představují technická zhodnocení a investice (přístavba objektu Zlín, parkovací systém pro objekt České Budějovice, projektové práce týkající se pozemků v Průhonicích, Brně a Kladně).

### Pozemky, budovy a zařízení

Skupina vlastní pouze zařízení (dopravní prostředky, kancelářskou techniku), které využívá při zajištění správy svého investičního portfolia. Zůstatková účetní hodnota tohoto majetku k 30. 6. 2021 je 628 tisíc Kč (pořizovací cena 1 099 tisíc Kč, oprávky 471 tisíc Kč). V období 1-6/2021 nebyl žádný majetek pořízen ani vyřazen.

### Dlouhodobé pohledávky

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

### 1.2. Krátkodobá aktiva

	k 30.6.2021	k 31.12.2020
<b>Dlouhodobá aktiva držená k prodeji</b>	-	<b>46 603</b>
<b>Zásoby</b>	<b>1 856</b>	<b>1 914</b>
Pohledávky z obchodních vztahů	22 178	19 833
Poskytnuté zálohy	4 034	5 243
Hrubá výše celkem	26 212	25 076
Ztráty ze snížení hodnoty	-4 712	-4 824
<b>Celkem krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů</b>	<b>21 500</b>	<b>20 252</b>
Ostatní pohledávky – příjmy příštích období	72	2 393
Ostatní pohledávky – předplacené náklady	1 073	2 090
Ostatní pohledávky – ostatní	27 391	-
<b>Celkem ostatní pohledávky</b>	<b>28 536</b>	<b>4 483</b>



Pozemky včetně inženýrských sítí v projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ Praha, k.ú. Hostavice určené pro výstavbu řadových rodinných domů převedené k 31. 12. 2020 z kategorie investice do nemovitostí do kategorie dlouhodobá aktiva držena k prodeji byly v dubnu 2021 prodány.

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

#### Peněžní prostředky a ekvivalenty

	k 30.6.2021	k 31.12.2020
Bankovní účty	437 864	350 009
Pokladní hotovost	107	132
<b>Celkem peněžní prostředky a ekvivalenty</b>	<b>437 971</b>	<b>350 141</b>

#### 1.3. Vlastní kapitál

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

Společnost neemitovala žádné nové akcie a nedrží žádné vlastní akcie.

	k 30.6.2021	k 30.6.2020
Vydané akcie na začátku období (kusy)	5 610	5 610
Vydané akcie v průběhu období (kusy)	-	-
Vydané akcie na konci období (kusy)	5 610	5 610
<b>Vážený průměr akcií v oběhu pro účely výpočtu základního zisku na akcii</b>	<b>5 610</b>	<b>5 610</b>
<b>Vážený průměr akcií v oběhu pro účely výpočtu zředěného zisku na akcii</b>	<b>5 610</b>	<b>5 610</b>
Čistý zisk/ztráta přiřaditelný akcionářům společnosti	101 888	92 976
Čistý zisk/ztráta přiřaditelný akcionářům společnosti po předpokládaných konverzích pohybu	101 888	92 976
<b>Základní zisk na akcii v Kč</b>	<b>18 161,85</b>	<b>16 573,26</b>
<b>Zředěný zisk na akcii v Kč</b>	<b>18 161,85</b>	<b>16 573,26</b>

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

Skupina má pouze jeden přijatý úvěr, a to od České spořitelny, a.s. Stav tohoto úvěru k 30. 6. 2021 je 53 427 tisíc Kč (k 31. 12. 2020: 56 547 tisíc Kč), z toho částka 3 120 tisíc Kč splatná do 31. 12. 2021 je vykázána v krátkodobých závazcích a částka 50 307 tisíc Kč splatná postupně ve splátkách od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2030 je vykázána v dlouhodobých závazcích.

Výše závazku z titulu Smlouvy o postoupení pohledávky v souvislosti s akvizicí společnosti Galerie Tabačka a.s. splatného postupně ve splátkách do 15. 1. 2024 vykázána v naběhlé hodnotě je k 30. 6. 2021 celkem 103 415 tisíc Kč (k 31. 12. 2020: 162 138 tisíc Kč). Z toho je částka 82 954 tisíc Kč vykázána v dlouhodobých závazcích a částka 20 461 tisíc Kč vykázána v krátkodobých závazcích (k 31. 12. 2020: 79 184 tisíc Kč). Nominální výše závazku k 30.6.2021 je 105 438 tisíc Kč (k 31. 12. 2020: 167 700 tisíc Kč).

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

	k 30.6.2021	k 31.12.2020
Závazky z obchodního styku	17 571	12 684
Přijaté zálohy	30 960	6 900
Závazky – spřízněné osoby	254	493
<b>Celkem krátkodobé závazky z obchodního styku</b>	<b>48 785</b>	<b>20 077</b>
Výdaje příštích období	4 271	10 925
Výnosy příštích období	1 189	1 174
Odměny stat. orgánům, mzdy, sociální a zdravotní pojištění	916	993
Daň z příjmů splatná	371	3 154
Ostatní daně	8 208	2 309
Ostatní závazky – ostatní*	20 471	79 206
<b>Celkem ostatní závazky</b>	<b>35 426</b>	<b>97 761</b>

\* Závazky z titulu Smlouvy o postoupení pohledávky viz bod 1.4.

## 2. VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

### 2.1. Výnosy z pronájmu a služeb

	období od 1.1.2021 do 30.6.2021	období od 1.1.2020 do 30.6.2020
Výnosy z pronájmu	136 982	117 547
Výnosy ze služeb	1 165	63
<b>Výnosy z pronájmu a služeb celkem</b>	<b>138 147</b>	<b>117 610</b>

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

	období od 1.1.2021 do 30.6.2021	období od 1.1.2020 do 30.6.2020
Výnosy z přeúčtování nákladů na energie	19 361	17 181
Náklady na energie	-18 971	-17 213
Výnosy související s pronájmem – ostatní	7 170	1 895
Náklady na poskytované služby	-2 400	-109
<b>Čisté výnosy související s poplatky za služby celkem</b>	<b>5 160</b>	<b>1 754</b>

### 2.3. Náklady na provoz nemovitostí

	období od 1.1.2021 do 30.6.2021	období od 1.1.2020 do 30.6.2020
Opravy a udržování nemovitostí	11 471	10 082
Bezpečnostní služby	2 883	2 915
Daň z nemovitostí	2 843	2 670
Správa budov a nemovitostí	1 941	1 672
Ostatní náklady související s nemovitostmi	5 414	3 286
<b>Náklady na provoz nemovitostí celkem</b>	<b>24 552</b>	<b>20 625</b>

## 2.4. Snížení hodnoty majetku

	období od 1.1.2021 do 30.6.2021	období od 1.1.2020 do 30.6.2020
Snížení hodnoty dlouhodobého nehmotného majetku	-1 107	-48
Snížení hodnoty pohledávek	112	-494
Snížení hodnoty goodwillu		
<b>Snížení hodnoty majetku celkem</b>	<b>-995</b>	<b>-542</b>

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

	období od 1.1.2021 do 30.6.2021	období od 1.1.2020 do 30.6.2020
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí a dlouhodobých aktiv držených k prodeji	66 977	106 398
Reálná hodnota prodaných investic do nemovitostí a dlouhodobých aktiv držených k prodeji	-62 897	-97 657
Související náklady (právní služby, posudky, poplatky, daně)	-457	-2 340
<b>Zisk/ztráta z prodeje</b>	<b>3 623</b>	<b>6 401</b>

## 2.6. Správní náklady

	období od 1.1.2021 do 30.6.2021	období od 1.1.2020 do 30.6.2020
Mzdové náklady a odměny	4 236	4 457
Sociální a zdravotní pojištění, ostatní sociální náklady	1 494	1 469
Odměna depozitáře, auditní, daňové, právní, poradenské služby, posudky	2 186	1 362
Nájemné provozních prostor a služby s ním spojené	528	466
Odpisy zařízení	50	179
Spotřeba materiálu	215	106
Ostatní správní náklady	533	622
<b>Správní náklady celkem</b>	<b>9 242</b>	<b>8 661</b>

## 2.7. Výsledek hospodaření z finanční činnosti

	období od 1.1.2021 do 30.6.2021	období od 1.1.2020 do 30.6.2020
Bankovní úroky	80	1 956
<b>Úrokové výnosy celkem</b>	<b>80</b>	<b>1 956</b>
Bankovní úroky	44	55
Úroky – dlouhodobé závazky	1 540	-
<b>Úrokové náklady celkem</b>	<b>1 584</b>	<b>55</b>
Bankovní poplatky	29	19
<b>Ostatní čistý finanční výsledek</b>	<b>29</b>	<b>19</b>

## 2.8. Daň z příjmů vykázána ve výsledku hospodaření

	k 30.6.2021	k 30.6.2020
Daň z příjmů – splatná	5 825	4 547
Odložená daň z příjmů	2 870	544
<b>Celkem daň z příjmů</b>	<b>8 695</b>	<b>5 091</b>

## 3. PODMÍNĚNÁ AKTIVA A ZÁVAZKY

Skupině není známa existence podmíněných aktiv a Skupina neeviduje žádné podmíněné závazky. Vůči Skupině není veden žádný soudní spor a Skupině není známo, že by takovýto spor mohl být vůči Skupině zahájen.

## 4. 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 2021.

V Praze dne 10. 9. 2021



Ing. Petr Pavlát  
člen představenstva