

**Zpráva statutárního orgánu emitenta  
UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.  
za období od 1.1.2016 do 19.5.2016  
„MEZITÍMNÍ ZPRÁVA“  
(neauditovaná, nekonsolidovaná)**

Sestaveno podle § 119 a) zákona číslo 256/2004 Sb. Zákona o podnikání a kapitálových  
trzích ve znění pozdějších předpisů

## Všeobecné údaje o emitentovi

### 1. Základní údaje o emitentovi a jeho akciích

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: [www.unimex-group.cz/index.php/cz/ug-if](http://www.unimex-group.cz/index.php/cz/ug-if)

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 emitenta jsou neomezeně převoditelné a mohou je nabývat pouze kvalifikovaní investoři splňující podmínky § 272 zákona číslo 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech ve znění pozdějších předpisů. Podle statutu fondu každý akcionář fondu musí učinit vstupní investici v Kč, která odpovídá částce alespoň 125 000,- EUR. Každá další investice musí odpovídat částce alespoň 125 000,- EUR.

### 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) 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 19.5.2016**

##### **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 Obchodním rejstříku ve sledovaném období**

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 emitenta. Změny provedené ve statutu emitenta odráží úpravu rizika koncentrace na základě doporučení vnitřního auditora a aktualizaci TER a odhadu nákladů. 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 ve sledovaném období**

Emitent nevlastní a nevlastnil za období od 1.1.2016 do 19.5.2016 ani v předchozích obdobích žádné vlastní akcie, zatímní listy ani jiné cenné papíry.

Emitent je k 19.5.2016 stále jediným akcionářem společnosti UG-D, a.s. sídlem Václavské nám. 815/53, 110 00 Praha 1, IČ 27181227, jejíž základní kapitál činí 2 000 000,- Kč. Společnost 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 ve sledovaném období**

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

## Údaje o majetku, závazcích a finanční situaci emitenta

Všechny níže uváděné údaje finanční údaje jsou za období do 31. 3. 2016, protože emitent nemá v době zpracování této zprávy účetně uzavřené měsíce následující (duben, květen).

Emitent, vzhledem k tomu že jeho akcie byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu v průběhu roku 2015, v souladu se zákonem č. 563/1991 sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů dle svého rozhodnutí začal používat pro účtování a sestavení účetní závěrky Mezinárodní standardy účetního výkaznictví (IFRS) od 1. 1. 2016.

### Rozvaha, Individuální výkaz o finanční situaci

Údaje k 31. 12. 2015 jsou auditované a sestavené dle požadavků zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, a vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb. - České účetní standardy pro finanční instituce. Údaje k 1. 1. 2016 (zahajovací výkaz o finanční situaci) a údaje za období končící k 31. 3. 2016 jsou neauditované a sestavené dle požadavků zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví a v souladu a Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS).

### ROZVAHA (v tisících Kč) – České účetní standardy

	<b>31.12.2015</b>
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>3 685 586</b>
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank, ceniny	39
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	339 972
Účasti s rozhodujícím vlivem	3 496
Dlouhodobý nehmotný majetek	7 449
Dlouhodobý hmotný majetek	3 250 053
Ostatní aktiva	83 088
Náklady a příjmy příštích období	1 489
	<b>31.12.2015</b>
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>3 685 586</b>
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	-
Ostatní pasiva	49 210
Výnosy a výdaje příštích období	3 760
Rezervy (na daně)	9 962
Základní kapitál	2 805 000
Ážio	106 800
Oceňovací rozdíly	-436 974
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	1 007 875
Zisk nebo ztráta za účetní období	139 953

**INDIVIDUÁLNÍ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI (v tisících Kč) - IFRS****Individuální výkaz o finanční situaci**

	k 31.3.2016	k 1.1.2016
<b>AKTIVA</b>		
Hotovost a ceniny	43	39
Pohledávky za bankami	374 760	339 972
Majetkové účasti	3 496	3 496
Nehmotný majetek	7 449	7 449
Hmotný majetek	200	218
Investice do nemovitostí	3 244 703	3 249 835
Ostatní aktiva a náklady a příjmy příštích období	91 615	84 577
<b>Aktiva celkem</b>	<b>3 722 266</b>	<b>3 685 586</b>
<b>ZÁVAZKY A VLASTNÍ KAPITÁL</b>		
Rezervy	10 601	9 962
Odložený daňový závazek	39 342	38 862
Ostatní závazky a výnosy a výdaje příštích období	17 487	14 108
<b>Závazky celkem</b>	<b>67 430</b>	<b>62 932</b>
Základní kapitál	2 805 000	2 805 000
Nerozdělený zisk a kapitálové fondy	677 701	677 701
Zisk minulého období ve schvalovacím řízení*	139 953	139 953
Zisk za účetní období	32 182	-
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>3 654 836</b>	<b>3 622 654</b>
<b>Závazky a vlastní kapitál celkem</b>	<b>3 722 266</b>	<b>3 685 586</b>

\* o rozdělení zisku bylo rozhodnuto na valné hromadě konané v měsíci dubnu, rozhodnutím této valné hromady byl veškerý zisk roku 2015 převeden do nerozděleného zisku minulých let

**Individuální výkaz zisku a ztráty a individuální výkaz o úplném výsledku (v tisících Kč) - IFRS**

Vykazované údaje jsou neauditované. Údaje za období od 1. 1. 2015 do 31. 3. 2015 byly upraveny podle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví, aby mohly být srovnávány.

**INDIVIDUÁLNÍ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**

	od 1.1.2016 do 31.3.2016	od 1.1.2015 do 31.3.2015
Provozní výnosy	54 504	56 158
Provozní náklady	-18 037	-11 223
Správní náklady	-3 431	-3 506
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>33 036</b>	<b>41 429</b>
Výnosy z úroků a podobné výnosy	269	177
Zisk/ztráta z přecenění majetku		
Čistý zisk/ztráta z poplatků a provizí	-3	-3
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>266</b>	<b>174</b>
Daň z příjmů	-1 120	-5 685
<b>Zisk za účetní období</b>	<b>32 182</b>	<b>35 918</b>

**INDIVIDUÁLNÍ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU**

	od 1.1.2016 do 31.3.2016	od 1.1.2015 do 31.3.2015
Zisk za účetní období	32 182	35 918
Položky, které nebudou odúčtovány do výkazu zisku a ztráty	0	0
Položky, které mohou být následně odúčtovány do výkazu zisku a ztráty	0	0
Ostatní úplný výsledek za účetní období, po odečtení daně	0	0
<b>Úplný výsledek za účetní období, po odečtení daně</b>	<b>32 182</b>	<b>35 918</b>

**Popisná část**

V uplynulém čtvrtletí roku 2016 nenastaly žádné rizikové situace, které by významně ovlivnily finanční situaci emitenta a jeho výsledky hospodaření. Jak výnosy, tak výdaje na jejich zajištění jsou, stejně jako v minulých obdobích pouze z tuzemska.

Celkové výnosy za první čtvrtletí roku 2016 byly 54 773 tisíc Kč, z toho provozní výnosy celkem 54 504 tisíc Kč. Ve srovnání s prvním čtvrtletím roku 2015 se celkové výnosy snížily o 1 562 tisíc Kč, z toho výnosy z úroků se zvýšily o 92 tisíc Kč a provozní výnosy poklesly o 1 654 tisíc Kč. Výnosy z pronájmů a ze služeb s nájmem spojených (tržby za vyúčtování spotřeb energií, vody, telekomunikačních služeb a dalších) tvořily více jak 99 % celkových výnosů. K poklesu výnosů došlo u výnosů z pronájmu, kdy v prvním čtvrtletí roku 2015 bylo kromě nájemného běžného účtováno i nájemné mimořádné.

Celkové náklady za první čtvrtletí roku 2016 byly 22 591 tisíc Kč, z toho provozní náklady (náklady na opravy a udržování, energie, daně, pojistné a další služby spojené s investicemi do nemovitostí, zůstatkové ceny investic do nemovitostí při prodeji, vyřazení atd.) byly 18 037 tisíc Kč tj. 79,84 %, správní náklady (náklady na administrativu společnosti) byly 3 431 tisíc Kč tj. 15,19 %, daně z příjmů byly 1 120 tisíc Kč tj. 4,96 % a finanční náklady byly 3 tisíce Kč tj. 0,01%. Oproti prvnímu čtvrtletí roku 2015 se celkové náklady za první čtvrtletí roku 2016 zvýšily o 2 174 tisíc Kč. Výrazné navýšení provozních nákladů souviselo s prodejem pozemku v projektu Praha Jahodnice Městské části Praha 14 na výstavbu školky a odúčtování zůstatkové ceny prodaného pozemku do těchto nákladů. Pokles položky daň z příjmů se týkal hlavně položky splatná daň z příjmů, pro jejíž výpočet byla uplatněna od počátku zdaňovacího období sazba platná pro základní investiční fondy. Správní a finanční náklady zůstaly téměř nezměněné.

Vzhledem k poklesu výnosů a nárůstu nákladů je celkový zisk za první čtvrtletí roku 2016 o 3 736 tisíc Kč tj. 10,4 % nižší než zisk v prvním čtvrtletí roku 2015.

Celková bilanční suma k 31.3.2016 vzrostla oproti stavu k 1.1.2016 o 36 680 tisíc Kč na 3 722 266 tisíc Kč.

Největší položkou aktiv cca 87,15 % jsou i nadále investice do nemovitostí v celkové výši 3 244 703 tisíc Kč. Jedná se o pozemky v reálné hodnotě 1 632 017 tisíc Kč, markety OBI, UNI HOBBY a Penny (budovy, zařízení) v reálné hodnotě 1 390 046 tisíc Kč, pořízení dlouhodobého hmotného majetku v celkové výši 222 398 tisíc Kč a záloh na pořízení dlouhodobého hmotného majetku ve výši 242 tisíc

Kč. V průběhu prvního čtvrtletí byly pořízeny investice do nemovitostí v celkové výši 2 391 tisíc Kč (pokračující výstavba infrastruktury na pozemcích Praha Jahodnice, technická zhodnocení) a zároveň se uskutečnil prodej z investic do nemovitostí v celkové výši 7 523 tisíc Kč (pozemek v projektu Praha Jahodnice). Celkově poklesl objem tohoto majetku za první čtvrtletí roku 2016 oproti stavu k 1.1.2016 o 5 132 tisíc Kč.

Nízké tempo investic do nemovitostí se projevilo v nárůstu objemu finančních prostředků na běžných účtech. Jejich stav se k 31.3.2016 zvýšil oproti stavu k 1.1.2016 o 34 788 tis. Kč na 374 760 tisíc Kč.

Objem ostatních aktiv a nákladů a příjmů příštích období k 31.3.2016 byl celkem 91 615 tisíc Kč, což představovalo 2,46 % celkových aktiv. Největší položkou ostatních aktiv byla stejně jako k 1.1.2016 pohledávka za dceřinou společností UG-D, a.s. z titulu dlouhodobé poskytnuté půjčky ve výši 70 000 tisíc Kč. Oproti stavu k 1.1.2016 došlo k 31.3.2016 nárůstu ostatních aktiv a to v položkách pohledávky z obchodních vztahů a záloha na daň z příjmů právnických osob.

Vlastní kapitál se k 31.3.2016 zvýšil oproti stavu k 1.1.2016 o 32 182 tisíc Kč na 3 654 836 tisíc Kč. Přechodem na účtování a vykazování v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví došlo k 1.1.2016 ke změně ve struktuře položek vlastního kapitálu. Změna se týkala položky oceňovací rozdíly a ážio, které byly do 31.12.2015 v souladu s Českými účetními standardy samostatnou položkou vlastního kapitálu. V zahajovací rozvaze k 1.1.2016 sestavené dle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví se promítly do položky nerozdělený zisk a kapitálové fondy.

Výše celkových závazků k 31.3.2016 byla 67 430 tisíc Kč a největšími položkami celkových závazků byla stejně jako 1.1.2016 odložená daň ve výši 39 342 tisíc Kč. V rezervách je pouze rezerva na daň z příjmů právnických osob, přičemž k 31.3.2016 je tato položka složena z rezervy na daň z příjmů právnických osob za účetní období roku 2015 a rezervy na daň z příjmů právnických osob připadající na daňovou povinnost za období 1-3/2016. Oproti stavu k 1.1.2016 došlo k nárůstu ostatních závazků v položkách přijaté zálohy (záloha na kupní cenu pozemku Praha Jahodnice), daňová povinnost z titulu daně z přidané hodnoty a dohadné položky.

\*poznámka: uváděné procentické údaje jsou upraveny zaokrouhlením

## **Předpokládaný budoucí vývoj podnikatelské činnosti a hospodářských výsledků**

Hlavním zdrojem výnosů budou v následujících obdobích roku 2016 i nadále výnosy z pronájmů a služeb s nájmem spojených.

Na vývoj podnikatelské činnosti, finanční situaci a hospodářské výsledky budou mít v následujících obdobích roku 2016 vliv tyto skutečnosti:

- objem dosažených výnosů z prodeje a pronájmu bytových jednotek v dceřiné společnosti UG-D, a.s., z nichž společnost umožňuje půjčku přijatou od mateřské společnosti;
- objem uskutečněných prodejů pozemků v projektu Praha Jahodnice. Prodej těchto pozemků je uskutečňován ve spolupráci se společnostmi EURO DEVELOPMENT, a.s. a RD Beroun s.r.o.;
- vývoj v jednáních s potencionálními zájemci o pozemky v Jihlavě a Pardubicích;

- vývoj jednání s potencionálními nájemníky o pronájmu neobsazených prostor v nákupním centru v Jihlavě;
- dokončení due dilligence společnosti vlastníci nákupní centrum ve Valašském Meziříčí. V případě kladného výsledku koupě společnosti;
- uzavření smlouvy o spolupráci v lokalitě Kladno se společností CPDP, která vlastní sousední obchodní centrum. Po jejím uzavření bude možno pokračovat v územním řízení pro výstavbu prodejny DIY;
- podpis smlouvy na koupi pozemků ve Svitavách a smlouvy o spolupráci se společností CPI, po jejichž podpisu budou zahájeny práce na územním řízení pro výstavbu prodejny DIY;
- pokračování prosazování změny územního plánu pro pozemky v Hradci Králové Plačicích;
- dokončení změny územního řízení pro pozemky projektu Brno Chrlice a zahájení stavebních prací na infrastruktuře;

Mimo posledních dvou bodů (změna územního plánu v Hradci Králové Plačicích a dokončení změny územního řízení v Brně Chrlicích) se nejedná o vlivy, které by zásadním způsobem mohly negativně a nepředvídatelně postihnout podnikatelskou činnost, finanční situaci a hospodářské výsledky emitenta.

Lze konstatovat, že cíle rozvoje emitenta pro následující období roku 2016 jsou realistické a pro jejich realizaci jsou k dispozici dostatečné finanční toky, přičemž změna ve stávající politice nevyužívání cizích zdrojů se nepředpokládá.

## Prohlášení odpovědných osob emitenta

Představenstvo společnosti jako její statutární orgán tímto prohlašuje, že údaje uvedené v této Mezitímní zprávě popisující období od 1.1.2016 do 19.5.2016 odpovídají skutečnosti. Ke dni zpracování mezeitímní zprávy nejsou představenstvu známy žádné jiné podstatné okolnosti, které by mohly ovlivnit přesné a správné posouzení emitenta a jím vydaných cenných papírů.



Ing. Jaromír Šmejkal  
místopředseda představenstva

V Praze dne 19.5.2016