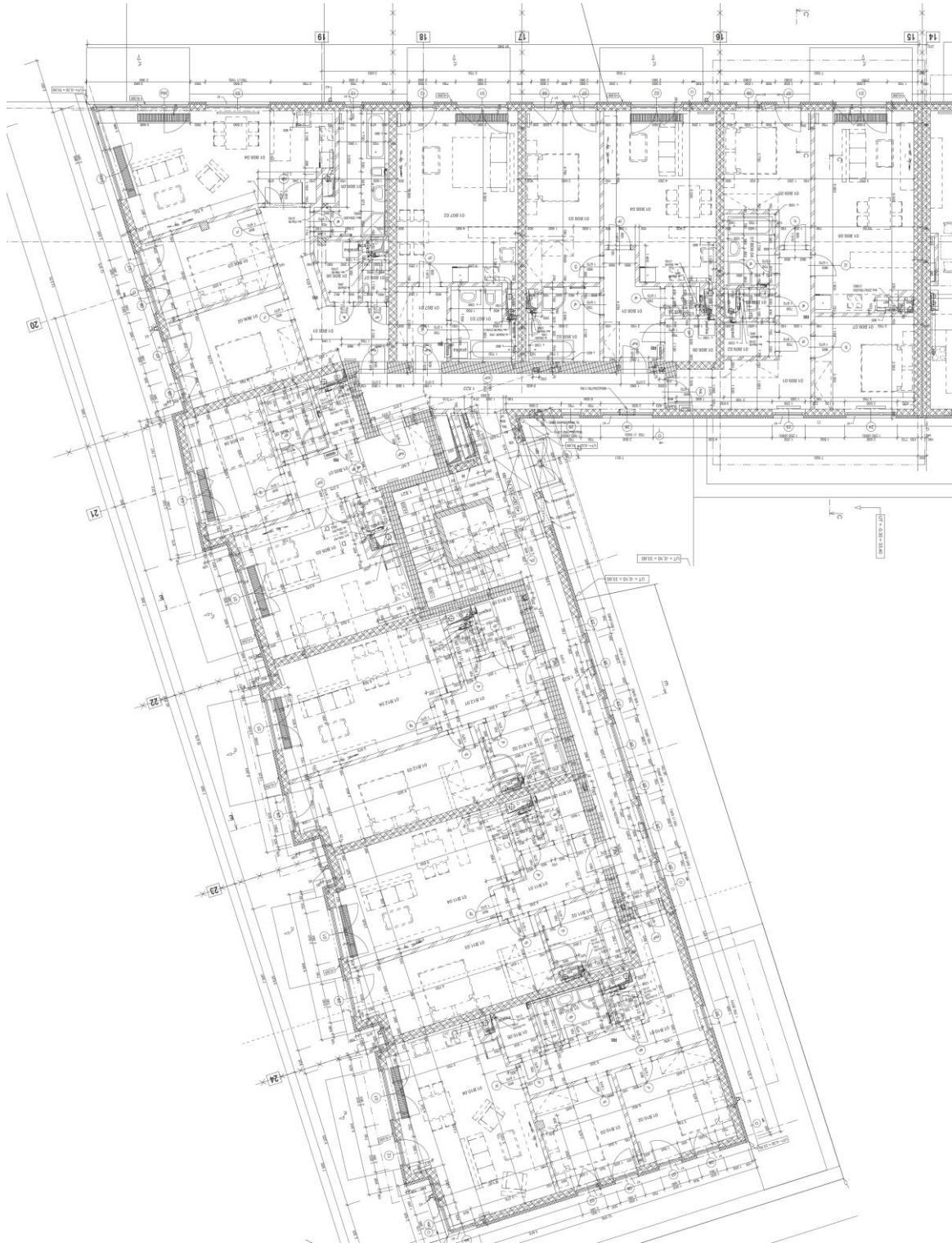


U I F

UNIMEX GROUP



VÝROČNÍ ZPRÁVA
UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.
za rok 2016

OBSAH

• Hlavní údaje o společnosti	3
• Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku	5
• Správa společnosti	
• Akcie, akcionáři a dividendová politika	7
• Orgány společnosti, výbor pro audit, osoby s řídicí pravomocí	9
• Požitky členů představenstva, dozorčí rady a vedení společnosti	19
• Další informace podle § 118 odst. 4 písm. b) a j) a odst. 5 písm. f), i), j) a k) zákona o podnikání na kapitálovém trhu	20
• Prohlášení vedení	22
• Zpráva dozorčí rady	23
• Organizační struktura společnosti	25
• Informace o čistém obchodním jmění (NAV)	26
• Informace o hospodářských výsledcích, finanční situaci a podnikatelské činnosti za rok 2016	
• Vývoj výnosů, nákladů a zisku	26
• Struktura aktiv a pasiv	27
• Platební schopnost	32
• Předpokládaná výše investic v následujícím roce	33
• Rizika a nejistoty, které ovlivnily či mohly ovlivnit finanční situaci	33
• Konsolidovaná účetní závěrka za rok 2016 končící 31. prosincem 2016	36
• Zpráva nezávislého auditora ke konsolidované účetní závěrce a výroční zprávě	72
• Individuální účetní závěrka za rok 2016 končící 31. prosincem 2016	77
• Zpráva nezávislého auditora k individuální účetní závěrce	112
• Informace o odměnách auditorům	116
• Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za účetní období roku 2016	117

HLAVNÍ ÚDAJE

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

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

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

ÚDAJE O DEPOZITÁŘI

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

STATUT

Statut Fondu je zveřejněn na jeho webových stránkách. V průběhu roku 2016 došlo k jeho následujícím úpravám:

- úprava rizika koncentrace na základě doporučení vnitřního auditora a aktualizaci TER za předchozí účetní období a odhadu nákladů a pro rok 2016
- úprava výše splaceného vkladu nebo splacené investice jednoho akcionáře v souvislosti s novelizací ustanovení § 272 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, která umožňuje investovat do fondu alespoň vedle částky 125 000 EUR i 1 mil. Kč, za podmínek stanovených tímto zákonem
- rozšíření druhu majetkových hodnot, které mohou být nabyty do fondu o pohledávky i stanovení maximálního limitu pohledávek nabytých úplatným postoupením, které nesmí převýšit 10 % celkových aktiv fondu a upřesnění podmínek pro poskytnutí daru

DALŠÍ INFORMACE

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

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

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

V roce 2016 nedošlo k žádným důležitým či podstatným událostem ve vývoji podnikání Společnosti. Hlavními výnosy Společnosti jsou i nadále výnosy z pronájmu vlastněných nemovitostí. Akvizicí společnosti UNISTAV International, a. s., jejímž jediným majetkem je nákupní centrum ve Valašském Meziříčí, se rozšířil počet vlastněných nemovitostí.

PRÁVNÍ PŘEDPISY

Právní předpisy, kterými se zejména řídí činnost Společnosti:

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

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2016

Vážené dámy, vážení pánové, vážení akcionáři,

představenstvo UNIMEX GROUP, uzavřeného investičního fondu, a.s. Vám předkládá zprávu představenstva za rok 2016. Představenstvo se v roce 2016 sešlo celkem 13 krát.

Ve Fondu jsou umístěné nemovitosti, nákupní centra v následujících lokalitách: nákupní centrum Zlín, nákupní centrum České Budějovice, nákupní centrum Pardubice, nákupní centrum Roztyly, nákupní centrum Česká Lípa, nákupní centrum Hodonín, nákupní centrum Brno, nákupní centrum Uherské Hradiště, nákupní centrum Jihlava.

V roce 2016 nedošlo k žádné nové stavbě. Nově společnost UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a. s. vlastní prostřednictvím své dceřiné společnosti UNISTAV International, a. s. nákupní centrum ve **Valašském Meziříčí**. Akvizice 100 % akcií UNISTAV International, a. s. proběhla ve 2. pololetí roku 2016.

Všechna nákupní centra jsou pronajata buď zcela nebo z více jak z 97 % a generují stávající cash-flow společnosti. Nemovitosti jsou v dobrém technickém stavu, opravy a práce údržby v nich probíhají průběžně.

Společnost pokračovala v dokončování již probíhajících projektů, začala připravovat projekty nové a jednala o prodeji některých pozemků ze svého portfolia.

V případě pozemků **v Jihlavě**, nacházejících se na severní straně ulice Vrchlického o velikosti cca 21 tisíc m², naproti již vybudovanému nákupnímu centru, se v současné době jedná o Smlouvě o budoucí smlouvě kupní.

Tento potencionální kupec na pozemky vnímá negativně nemožnost sjezdu z rychlostní komunikace E59 (I/38) směrem od Znojma. V současné době existuje studie tohoto napojení, o které se jedná jak s městem Jihlava, tak i s Ředitelstvím silnic a dálnic.

Pozemky **v Pardubicích** o rozloze cca 34 tisíc m² nacházející se v sousedství nákupního centra UNI HOBBY a Hypernova byly přihlášeny do soutěže pro vybudování administrativního centra pojišťovací společnosti. Dle posledních, zatím neoficiálních zpráv, však tyto pozemky nebyly vybrány a tak budou nabídnuty ostatním zájemcům.

V **Kladně, Kročehlavech** byly dokončeny projekční práce k územnímu rozhodnutí a byla podána žádost na změnu územního plánu a to konkrétně při zachování rozsahu plochy OM změnit koeficient C1, který prakticky znemožňuje výstavbu marketu DIY. Koeficient C1 je nutno změnit na koeficient B1, který předepisuje koeficient zeleně na 0,1 namísto 0,65, jak předepisuje koeficient C1.

Po podpisu Smlouvy o budoucí smlouvě kupní se společností CPI probíhají práce na územním řízení pro market DIY ve Svitavách.

V lokalitě **Plačice, v Hradci Králové**, se nepodařilo, ani přes veškeré úsilí tomu věnované, dovést do konce změnu územního plánu. UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond podal námitku k územně plánovací dokumentaci – územnímu plánu Hradce Králové. Vzhledem k množství námitek (okolo jednoho tisíce) lze jen těžko odhadnout dobu nutnou pro vyřízení námítky.

U projektu **v Praze Jahodníci** (projekt celkem nabízí 271 bytových jednotek - 151 řadových domů, řadových atriových domů, dvojdomů a 4 bytové domy) byly z velké části dobudovány komunikace a sítě. Ve spolupráci s RD Rýmařov a EURO DEVELOPMENT byly zahájeny prodeje prvních tří etap řadových rodinných domů. V roce 2016 se prodalo 19 pozemků pro tyto rodinné domy.

Druhým bytovým projektem je projekt **Brno Chrlice**. Projekt předpokládá výstavbu 681 bytových jednotek rozložených do etap. V současné době stále probíhá změna územního rozhodnutí (z důvodu změny odtokových poměrů z území), po které budou následovat projekční práce na stavební povolení pro komunikace a sítě. Vzhledem k zápornému stanovisku městské části Brno – Chrlice se stále nepodařilo změnu územního

rozhodnutí dokončit a tak zahájit práce na zajištění stavebního povolení pro komunikace a sítě. Nicméně již byly zahájeny stavební práce na stavbě SO 008 - veřejný plynovod.

Na dalších dvou projektech zatím nebyly práce zahájeny.

Jedná se o bytový projekt v **Hradci Králové v Kuklenách**. Ve vlastnictví fondu se nachází celkem 45 tisíc m² pozemků a je zde soulad s územním plánem – občanská vybavenost a bytová výstavba. Byla vypracována studie prokazující možnost umístění a realizace projektu.

V projektu **Praha Průhonice** je umístěno 92 tisíc m² pozemků. Jejich další development je mimo jiné odvislý od vyřešení dopravní situace v obci Průhonice.

Pro projekt **Tábor** byly koupeny pozemky o celkové rozloze cca 10 tisíc m². V současné době územní plán definuje plochy jako smíšené obytné pro bydlení a občanskou vybavenost. Na projektu zatím neprobíhají žádné další práce a pozemky jsou určeny k prodeji.

V dceřiné společnosti UG-D, a.s., která je vlastněna 100 % Fondem, dále probíhal prodej a pronájem bytových jednotek v již dokončených projektech. Projekt **Neklanka** byl k 31. 12. 2016 celý doprodán. Projekt **Kroměříž „Dolní Zahrady“** má celkem 81 bytových jednotek, z nichž k 31. 12. 2016 bylo prodáno 26 bytových jednotek a pronajato 42 bytových jednotek a tudíž zbývalo k prodeji či pronájmu 12 bytových jednotek. Co se garáží týká, z 20 kusů bylo prodáno 16 a k prodeji či pronájmu zbývají 4 garáže.

V druhé polovině roku, na podnět společnosti UNI HOBBY, byla zahájena jednání o možné koupi prodejny DIY v Chomutově, od společnosti Globus.

Pro rok 2017 stanovuje představenstvo tyto postupné cíle:

- pokračovat v prodeji a pronájmech bytových jednotek v dceřiné společnosti UG-D
- dále prosazovat změnu územního plánu pro pozemky v Hradci Králové
- pokračovat v oslovení potenciálních nájemníků pro neobsazený prostor v nákupním centru v Jihlavě
- dokončit změnu územním řízení pro projekt Brno Chrlice a zahájit práce na stavebním povolení pro komunikace a sítě
- pokračovat v jednáních s potenciálními zájemci pro pozemky v Jihlavě a Pardubicích
- pokračovat v prodeji na projektu Praha Jahodnice
- připravit k realizaci projekt DIY ve Svitavách
- pokračovat v jednáních ohledně možné koupe objektu v Chomutově



JUDr. Jiří Šimáně
předseda představenstva

SPRÁVA SPOLEČNOSTI

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

AKCIE, AKCIONÁŘI A DIVIDENDOVÁ POLITIKA

AKCIE A PRÁVA SPOJENÁ S AKCIEMI

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

S kmenovými akciemi jsou spojena práva uvedená v ZOK a ve stanovách společnosti schválených valnou hromadou a nejsou s nimi spojena žádná zvláštní práva. S každou akcií je spojen jeden hlas, celkový počet hlasů ve společnosti je roven počtu akcií.

Hlasovací práva náležící akcionáři se řídí jmenovitou hodnotou jeho akcie. Každých 500 000,- Kč jmenovité hodnoty akcie se rovná jednomu hlasu. Hlasovací práva spojená s akciemi společnosti lze omezit pouze způsobem uvedeným v příslušných právních předpisech.

Společnost nemá žádné vlastníky cenných papírů se zvláštními právy.

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

AKCIONÁŘI

Akcionáři Společnosti k 31. 12. 2016 (dle výpisu z registru emitenta převzatého od Centrálního depozitáře cenných papírů) jsou následující osoby:

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

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

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

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

Každý akcionář je oprávněn účastnit se valné hromady. Akcionář se zúčastňuje valné hromady osobně anebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na valné hromadě musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo na více valných hromadách. Podpis akcionáře na plné moci musí být

úředně ověřen. Akcionář se účastní valné hromady na vlastní náklady. Valné hromady se dále účastní členové představenstva a členové dozorčí rady a hosté pozvaní představenstvem.

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

Právo na podíl ze zisku má akcionář, který je zapsán v zákonné evidenci cenných papírů jako vlastník akcií společnosti 7. kalendářní den před konáním valné hromady, která schválila podíl na zisku k rozdělení mezi akcionáře. Podíl na zisku je splatný do tří měsíců ode dne, kdy bylo valnou hromadou společnosti rozhodnuto o rozdělení zisku.

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

DIVIDENDOVÁ POLITIKA

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

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

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

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

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

Fond nesmí vyplácet zálohy na podíly na zisku.

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

Na žádné valné hromadě nezazněl návrh na výplatu dividend, z čehož lze dovodit, že současní akcionáři dávají dlouhodobě přednost reinvestování zisku Společnosti.

VÝZNAMNÁ SOUDNÍ ŘÍZENÍ

V roce 2016 ani v předchozím období neprobíhala žádná státní, soudní nebo rozhodčí řízení, která by mohla mít či měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Společnosti nebo jejich dceřiných společností. Podle nejlepšího vědomí vedení Společnosti taková řízení ani v době zpracování výroční zprávy nehrozila ani nehrozí.

ORGÁNY SPOLEČNOSTI, VÝBOR PRO AUDIT, OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ

V roce 2016 měla Společnost tyto orgány:

- valnou hromadu
- představenstvo
- dozorčí radu

VALNÁ HROMADA

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

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

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

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

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

Hlasovat jsou oprávněny všechny osoby, které jsou zapsány v listině přítomných akcionářů a jsou na valné hromadě v době vyhlášení hlasování přítomny, pokud právní předpis nestanoví jinak. Hlasování se děje aklamací. Akcionáři hlasují nejdříve o návrhu představenstva nebo dozorčí rady a v případě, že tento návrh není schválen, hlasují o dalších návrzích k projednávanému bodu v tom pořadí, jak byly předloženy. Jakmile je předložený návrh schválen, o dalších návrzích k tomuto bodu se již nehlasuje.

Do působnosti valné hromady náleží:

- rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení základního kapitálu pověřeným představenstvem podle § 511 ZOK nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
- rozhodování o změně výše základního kapitálu a o pověření představenstva ke zvýšení základního kapitálu podle § 511 ZOK,
- rozhodování o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči Společnosti proti pohledávce na splacení emisního kursu,
- rozhodování o udělení souhlasu s poskytnutím příplatku mimo základní kapitál Společnosti jejími akcionáři a o jeho vrácení,
- volba a odvolání členů představenstva,

- volba a odvolání členů dozorčí rady a jiných orgánů určených stanovami,
- rozhodování o určení auditora pro účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku,
- schválení řádné nebo mimořádné účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky a v případech, kdy její vyhotovení stanoví jiný právní předpis, i mezitímní účetní závěrky,
- rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů, o úhradě ztráty, jakož i o poskytnutí zálohy na výplatu podílu na zisku,
- schválení smluv o výkonu funkce členů představenstva, dozorčí rady a jiných orgánů společnosti určených stanovami, jakož i změn těchto smluv,
- schválení poskytnutí jiného plnění ve prospěch osoby, která je členem orgánu Společnosti, než na které plyne právo z právního předpisu, ze schválené smlouvy o výkonu funkce nebo z vnitřního předpisu Společnosti schváleného valnou hromadou,
- určení mzdy a jiného plnění zaměstnanci, který je současně i členem statutárního orgánu, nebo osobě jemu blízké,
- rozhodnutí o podání žádosti k přijetí účastnických cenných papírů Společnosti k obchodování na evropském regulovaném trhu nebo o vyřazení těchto cenných papírů z obchodování na evropském regulovaném trhu,
- rozhodnutí o zrušení Společnosti s likvidací a schválení návrhu na rozdělení likvidačního zůstatku,
- rozhodnutí o podání žádosti o jmenování likvidátora Českou národní bankou,
- rozhodnutí o přeměně Společnosti,
- rozhodnutí o převzetí účinků jednání učiněných za Společnost před jejím vznikem,
- rozhodnutí o udělení pokynu týkajícího se obchodního vedení dle § 51 odst. 2 ZOK,
- schválení smlouvy o vypořádání újmý podle § 53 odst. 3 ZOK,
- rozhodnutí o pozastavení výkonu funkce podle § 54 odst. 4 ZOK,
- rozhodnutí o dalších otázkách, které ZOK, ZISIF, případně jiný právní předpis, nebo tyto stanovy svěřují do působnosti valné hromady.

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

ZÁSADNÍ ROZHODNUTÍ VALNÝCH HROMAD SPOLEČNOSTI KONANÝCH V ROCE 2016

Na řádné valné hromadě, která se konala dne 7. ledna 2016, byli přítomni osobně 3 akcionáři, kteří měli akcie o jmenovité hodnotě 100 % základního kapitálu. Valná hromada jmenovala členy výboru pro audit a schválila smlouvy členům výboru pro audit v souvislosti s výkonem jejich funkce.

Na řádné valné hromadě, která se konala dne 28. dubna 2016, byli přítomni osobně 3 akcionáři, vlastníci 5 597 akcií, což představuje 99,8 % základního kapitálu společnosti. Valná hromada schválila Zprávu představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku za rok 2015, řádnou účetní závěrku společnosti za rok 2015 a schválila, aby zisk ve výši 139 953 123,66 Kč byl převeden do nerozděleného zisku minulých let. Dále valná hromada schválila smlouvu o výkonu funkce člena představenstva a schválila auditora pro rok 2016 – společnost EURO-Trend Audit, a. s.

PŘEDSTAVENSTVO

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

Představenstvo trvale dbá na zvyšování standardů správy a řízení Společnosti. Jeho činnost je v první řadě podmíněna zákonnými požadavky.

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

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

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

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

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

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

Rozhodování představenstva

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

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

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

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

Složení představenstva k 31. 12. 2016

JUDr. Jiří Šimáně, předseda představenstva

Datum uplynutí funkčního období: 30. 4. 2018

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

Informace o manažerských odborných znalostech a zkušenostech:

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

V letech 1997 – 2002 byl jednatelem společnosti UNIMEX GROUP, s. r. o. V roce 2002 došlo k přeměně právní formy této společnosti na akciovou společnost. Od roku 2002 je předsedou představenstva společnosti UNIMEX GROUP, a. s., jejíž hlavní činností je holdingová činnost.

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

Členství v orgánech jiných společností k 31. 12. 2016:

Travel Service, a. s., IČO: 256 63 135 (předseda představenstva)

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

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

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

Global Stores, a. s., IČO: 257 03 323 (předseda představenstva)

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

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

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

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

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

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

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

T. S. Building, s. r. o., IČO: 645 83 970 (jednatel)

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

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

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

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

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

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

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

Členství v orgánech jiných společností v předešlých pěti letech:

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

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

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

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

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

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

Ing. Jaromír Šmejkal, místopředseda představenstva

Datum uplynutí funkčního období: 30. 4. 2018

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

Informace o manažerských odborných znalostech a zkušenostech:

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

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

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

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

Členství v orgánech jiných společností k 31. 12. 2016:

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

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

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

Global Stores, a. s., IČO: 257 03 323 (místopředseda představenstva)

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

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

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

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

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

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

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

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

Stephany Fiora s. r. o., IČO: 024 89 996 (jednatel, společník)

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

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

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

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

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

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

Členství v orgánech jiných společností v předešlých pěti letech:

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

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

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

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

Ing. Petr Pavlát, člen představenstva

Datum uplynutí funkčního období: 30. 4. 2018

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

Informace o manažerských odborných znalostech a zkušenostech:

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

Od roku 1991 do roku 1995 pracoval ve společnosti AIBAU na pozici prokuristy a následně i ředitele společnosti, která se zabývala realizací stavebních projektů v SRN českými dodavateli.

Od roku 1996 působí ve skupině UNIMEX GROUP, kde se podílel na nemovitostních projektech, a to jak bytových, tak komerčních. Zajišťoval realizaci projektů od koupě pozemků až po jejich realizace a podílel se i na akvizicích již dokončených projektů.

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

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

Členství v orgánech jiných společností k 31. 12. 2016:

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

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

Členství v orgánech jiných společností v předešlých pěti letech:

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

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

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

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

Výbory zřizované představenstvem

Představenstvo nezřídilo žádné výbory.

DOZORČÍ RADA

Dozorčí rada je kontrolním orgánem Společnosti. Dozorčí rada trvale dbá na zvyšování standardů správy a řízení Společnosti. Její činnost je v první řadě podmíněna zákonnými požadavky.

Dozorčí rada dohlíží na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti Společnosti. Dbá na to, aby podnikatelská činnost Společnosti byla v souladu s právními předpisy, stanovami a usneseními valné hromady. Jedná rovněž o celkové strategii podnikání Společnosti a řízení rizik, kterým by mohla být Společnost vystavena.

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

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

Rozhodování dozorčí rady

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

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

Jestliže s tím souhlasí všichni členové dozorčí rady, může dozorčí rada činit rozhodnutí písemným hlasováním nebo hlasováním pomocí prostředků sdělovací techniky mimo zasedání. Hlasující se pak považují za přítomné.

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

Složení dozorčí rady k 31. 12. 2016

Ing. Ludvík Macháček, předseda dozorčí rady

Datum uplynutí funkčního období: 30. 4. 2020

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

Informace o manažerských odborných znalostech a zkušenostech:

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

Členství v orgánech jiných společností k 31. 12. 2016:

Travel Service, a. s., IČO: 256 63 135 (člen dozorčí rady) UNI HOBBY, a. s., IČO: 247 11 594 (člen dozorčí rady)

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

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

Global Stores, a. s., IČO: 257 03 323 (předseda dozorčí rady)

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

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

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

CANARIA TRAVEL, spol. s r. o., IČO: 496 89 428 (jednatel)

BT Golf, s. r. o., IČO 271 60 696 (prokurista)
UG-D, a. s., IČO 271 81 227 (předseda dozorčí rady)
UNISTAV International, a. s., IČO 282 62 522 (člen dozorčí rady)

Členství v orgánech jiných společností v předešlých pěti letech:

Rytířská BLDG, a. s., IČO: 274 45 003 (předseda dozorčí rady do 20. 8. 2012)
UG Air, a. s., IČO: 276 33 845 (předseda dozorčí rady do 27. 1. 2012, společnost zanikla ke dni 1. 7. 2012)
Gorila mobil v likvidaci a. s., IČO: 289 02 726 (předseda představenstva, společnost i funkce vymazány z obchodního rejstříku k 19. 11. 2015)
ADON-Kladno a. s., IČO: 281 90 599 (předseda dozorčí rady, společnost i funkce vymazány 6. 8. 2013)

JUDr. Lubomír Kadaně, člen dozorčí rady

Datum uplynutí funkčního období: 30. 4. 2020
Období, v němž osoba funkci vykonávala: 2. 4. 2008 po opětovných volbách dosud

Informace o manažerských odborných znalostech a zkušenostech:

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

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

Členství v orgánech jiných společností k 31. 12. 2016:

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

Členství v orgánech jiných společností v předešlých pěti letech:

Global Stores, a. s., IČO: 257 03 323 (člen dozorčí rady do 4. 7. 2014)
NT Medica, a. s., IČO: 271 12 462 (člen dozorčí rady do 3. 8. 2013)
Gorila mobil a. s., IČO: 289 02 726 (člen dozorčí rady do 21. 1. 2014)
UNIMEX GROUP, a. s., IČO: 416 93 540 (člen dozorčí rady do 2. 8. 2014)
UG Land , a. s., IČO: 289 37 805 (člen dozorčí rady, společnost i funkce vymazány z obchodního rejstříku k 17. 7. 2014)

Ing. Jan Kůrka, člen dozorčí rady

Datum uplynutí funkčního období: 30. 4. 2020
Období, v němž osoba funkci vykonávala: 30. 4. 2015 – dosud

Informace o manažerských odborných znalostech a zkušenostech:

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

Členství v orgánech jiných společností k 31. 12. 2016:

Není

Členství v orgánech jiných společností v předešlých pěti letech:

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

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

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

Janáčkovo, a. s., IČO: 274 44 996 (člen představenstva do 24. 6. 2011)

Výbory zřizované dozorčí radou

Dozorčí rada nezřídila žádné výbory.

VÝBOR PRO AUDIT

Výbor pro audit byl jmenován valnou hromadou dne 7. 1. 2016 ve složení Mgr. Ivo Šilha, Ing. Jaroslava Voharčíková a Marta Varmužová. Činnost výboru pro audit se řídí zákonem č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. V roce 2016 se konala 3 zasedání výboru pro audit.

Dne 1. 3. 2016 se konalo první zasedání výboru pro audit, na kterém byl zvolen předseda výboru pro audit, Mgr. Ivo Šilha, a na kterém byla výborem pro audit přijata pravidla a podmínky činnosti výboru pro audit.

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

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

- schvaluje zprávu o závěrech výběrového řízení ve výběrovém řízení v souladu s čl. 16 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014,
- vykonává další působnost podle zákona o auditorech nebo přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího specifické požadavky na povinný audit subjektů veřejného zájmu.

Rozhodování výboru po audit

Výbor pro audit je schopen usnášet se, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina všech jeho členů.

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

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

Zasedání výboru pro audit se konají podle potřeby.

PRACOVNÍ ADRESA ČLENŮ ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ SPOLEČNOSTI:

UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.

Václavské náměstí 815/53

Praha 1

PSČ 110 00

Česká republika

VZTAHY MEZI OSOBAMI, ČLENY ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ

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

DALŠÍ OSOBA S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ

Jedinou další vedoucí osobou k 31. 12. 2016 byl:

Ing. Václav Okleštěk, výkonný ředitel

Ve funkci výkonného ředitele od: 2. 4. 2008

Informace o manažerských odborných znalostech a zkušenostech:

V oblasti obchodování s cennými papíry a jejich oceňování pracuje více jak 20 let. V roce 1993 absolvoval makléřskou zkoušku a získal povolení MF ČR k výkonu této činnosti. V letech 1993-1999 byl místopředsdou představenstva a ředitelem společnosti Katnek Securities a. s., člena a akcionáře Burzy cenných papírů Praha, a. s. Do roku 2002 byl členem představenstva a později místopředsdou Asociace obchodníků s cennými papíry.

Věnuje se dlouhodobě problematice investičního poradenství, oceňování cenných papírů a dalších aktiv, oblasti fúzí a akvizic. Do dubna 2015 byl místopředsdou Hospodářské komory hlavního města Praha.

Členství v orgánech jiných společností k 31. 12. 2016:

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

Členství v orgánech jiných společností v předešlých pěti letech:

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

Výbory zřizované další osobou s řídicí pravomocí

Tato osoba nezřídila žádné výbory.

SPOLEČNOST PROHLAŠUJE, ŽE:

- výše uvedení členové představenstva a dozorčí rady Společnosti ani výkonný ředitel nebyli v posledních pěti letech odsouzeni za trestné činy, nečelili v posledních pěti letech úřednímu veřejnému obvinění či sankci ze strany statutárních orgánů či regulatorních orgánů (včetně profesních orgánů) a nebyli v takovém období soudně zbaveni způsobilosti k výkonu člena příslušného orgánu jakékoli společnosti nebo funkce ve vedení jakékoli společnosti,
- výše uvedení členové představenstva a členové dozorčí rady Společnosti ani výkonný ředitel nejsou v souvislosti se svým působením ve společnosti ve střetu zájmů mezi povinnostmi osob s řídicí pravomocí ke společnosti a svými soukromými zájmy nebo povinnostmi a nemají pracovní či jinou smlouvu v našich dceřiných společnostech,
- výše uvedení členové představenstva, dozorčí rady a výkonný ředitel nebyli v předešlých pěti letech spojeni s jakýmkoli konkursním řízením nebo nucenou správou. Pan JUDr. Jiří Šimáně, pan Ing. Ludvík Macháček a pan JUDr. Lubomír Kadaně byli členy statutárního orgánu a dozorčí rady společnosti Gorila mobil a.s. v likvidaci. Jednalo se o dobrovolnou likvidaci této společnosti, protože ta přestala vykonávat činnost.

POŽITKY ČLENŮ PŘEDSTAVENSTVA, DOZORČÍ RADY A VEDENÍ SPOLEČNOSTI

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

Předseda a místopředseda představenstva a předseda dozorčí rady a členové dozorčí rady, v souladu se smlouvami o výkonu jejich funkcí, vykonávají své funkce bezplatně. Člen představenstva, který řídí oddělení řízení nemovitého majetku a oddělení obhospodařování likvidního majetku, má uzavřenou smlouvu úplatnou.

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

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

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

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

Odměňování výkonného ředitele se řídí pracovní smlouvou. Jeho odměňování je pod přímým dohledem dozorčí rady. Podle Směrnice systém odměňování může dostat k pevně stanovené měsíční mzdě jednou ročně

mimořádnou odměnu v maximální výši dvojnásobku stanovené mzdy. Tuto odměnu schvaluje představenstvo Společnosti. Jeho odměna není členěna na pevnou a variabilní složku příjmu. Výkonný ředitel, který je současně risk managerem, odpovídá za řízení oddělení compliance a administrativního oddělení.

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

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

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

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

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

Členové představenstva obdrželi v roce 2016 na základě Smlouvy o výkonu funkce odměny v celkové výši 3 098 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 242 tisíc Kč (v roce 2015 celkem 2 990 tisíc Kč, z toho mimořádné odměny 230 tisíc Kč).

Vedoucím osobám bylo vyplaceno v roce 2016 z titulu uzavřené pracovní smlouvy celkem 1 041 tisíc Kč, z toho mimořádné odměny 80 tisíc Kč (v roce 2015 celkem 944 tisíc Kč, z toho mimořádné odměny 40 tisíc Kč).

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

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

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

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

Společnost neuvedla v roce 2016 žádné nové významné služby či produkty a není závislá na patentech nebo licencích, průmyslových, obchodních nebo finančních smlouvách nebo na nových postupech, které by byly pro její podnikání podstatné.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Správnost účetnictví a účetních výkazů je kontrolována průběžně při zpracování a dále externím auditorem. Ten provádí ověřování účetní závěrky zpracované k 31.12.

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

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

PROHLÁŠENÍ VEDENÍ

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

V Praze dne 21. 3. 2017



JUDr. Jiří Šimáně
předseda představenstva



Ing. Petr Pavlát
člen představenstva



Ing. Jaromír Šmejkal
místopředseda představenstva

ZPRÁVA DOZORČÍ RADY

Dozorčí rada se v roce 2016 sešla na sedmi řádných zasedáních.

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

Dozorčí rada po přezkoumání řádné (individuální) účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky za účetní období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 konstatuje, že účetní záznamy a evidence byly vedeny průkazným způsobem a v souladu s obecně závaznými právními předpisy upravujícími účetnictví fondů kvalifikovaných investorů. Účetní záznamy a evidence zobrazují finanční situaci UNIMEX GROUP, uzavřeného investičního fondu, a. s. ze všech hledisek. Účetní závěrky, které jsou sestaveny na základě těchto účetních záznamů, podávají věrný a poctivý obraz účetnictví a finanční situace Fondu i Skupiny.

Dozorčí rada doporučuje valné hromadě schválit řádnou (individuální) účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku za rok 2016 tak, jak je navrhuje představenstvo Fondu.

Dozorčí rada přezkoumala zprávu o vztazích za rok 2016 vypracovanou podle § 82 a násl. zákona o obchodních korporacích. Dozorčí rada na základě předložených podkladů konstatuje, že UNIMEX GROUP, uzavřenému investičnímu fondu, a. s. nevznikla v účetním období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 žádná újma.

V Praze dne 23. 3. 2017

Za dozorčí radu



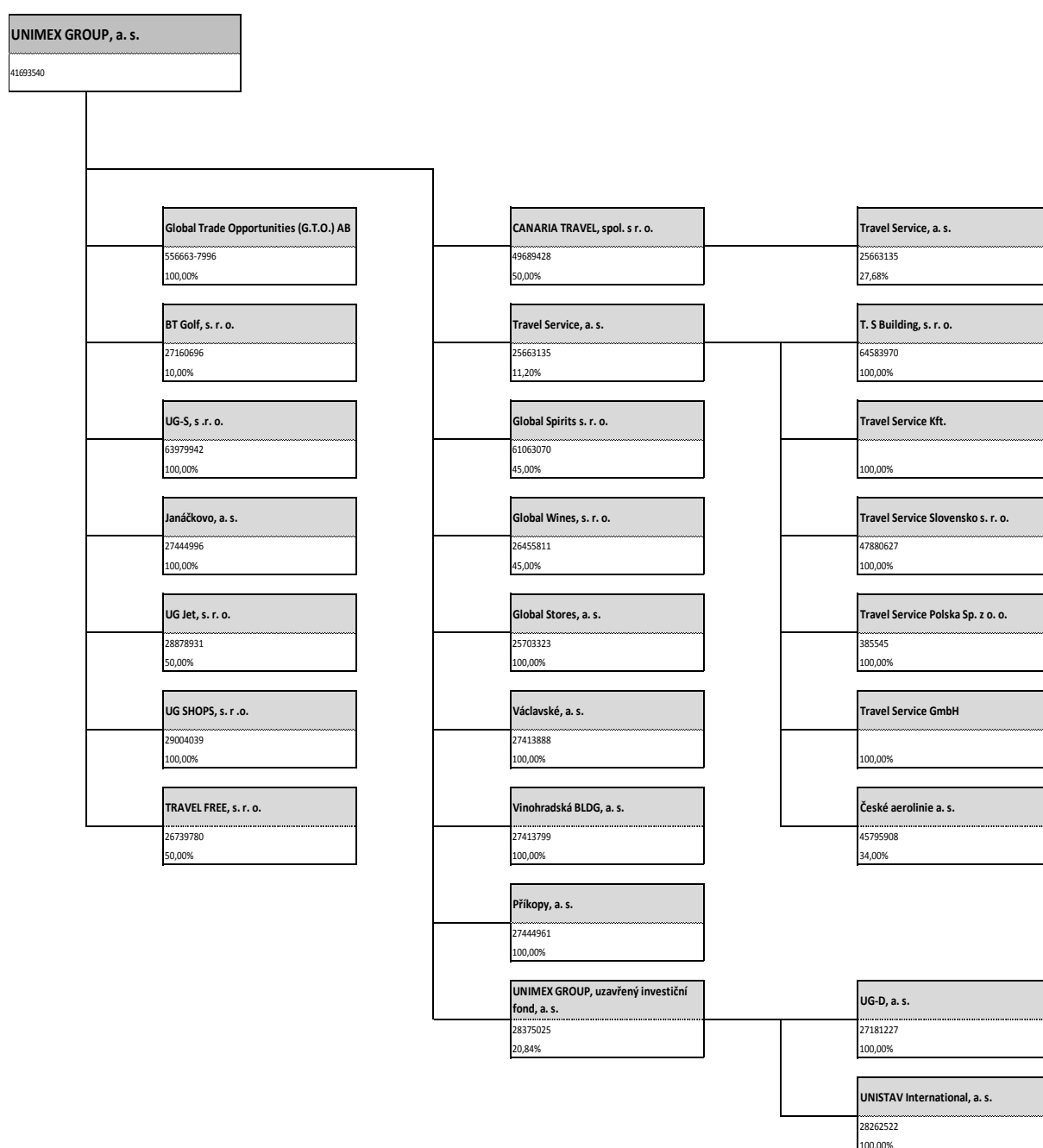
Ing. Ludvík Macháček
předseda dozorčí rady

ZAČLENĚNÍ SPOLEČNOSTI V RÁMCI PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ (KONCERNU)

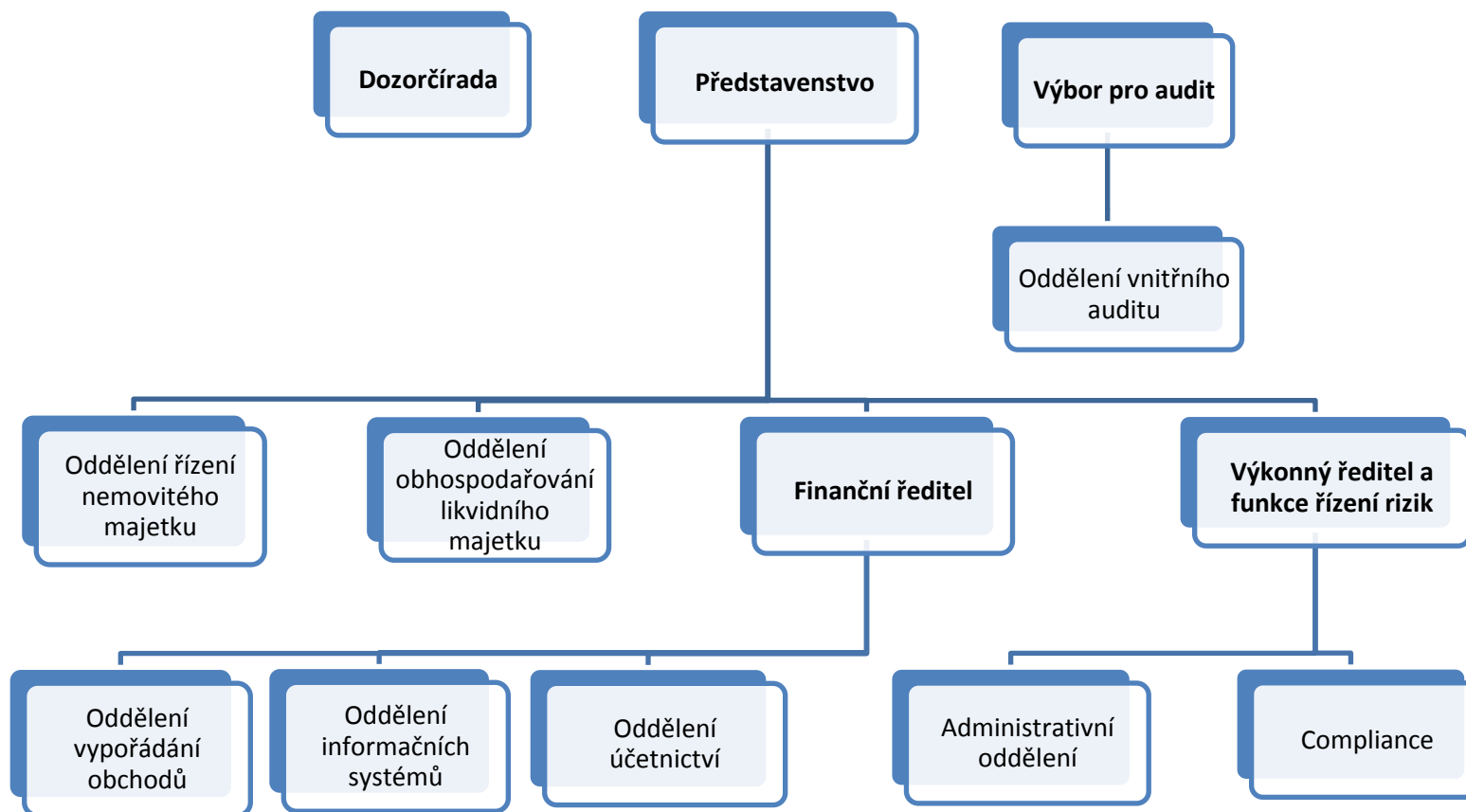
Společnost je součástí koncernu UNIMEX GROUP, se sídlem Václavské nám. 53, Praha 1, PSČ 110 00, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7982.

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

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



ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SPOLEČNOSTI K 31. 12. 2016



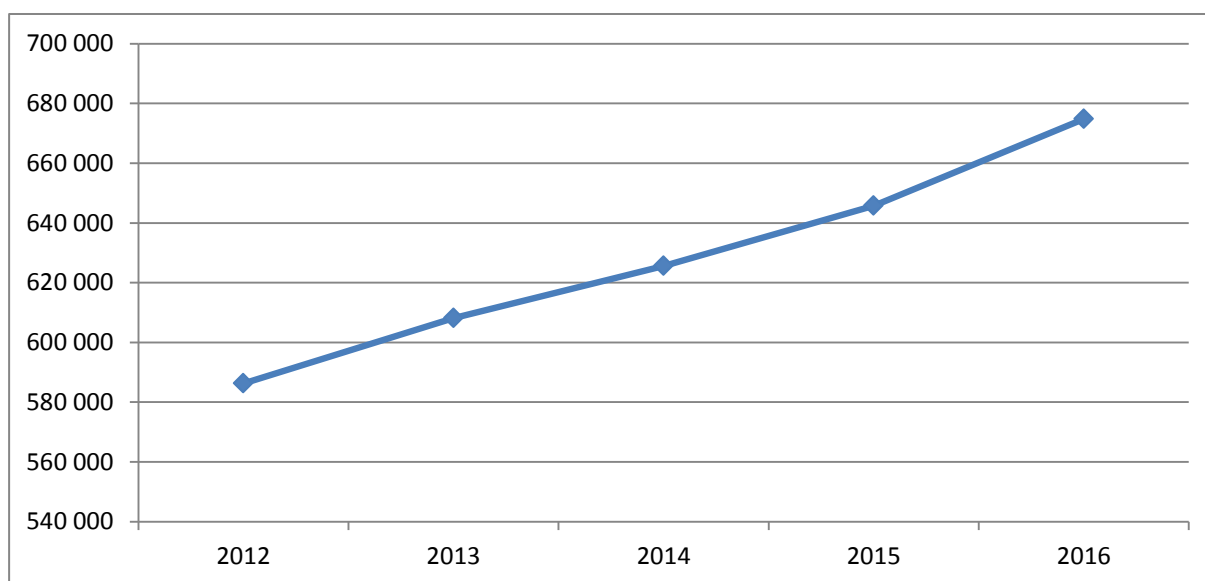
Vnitřní audit, obhospodařování likvidního majetku a správu informačních systémů má Společnost v souladu se statutem zajištěny smluvně.

INFORMACE O ČISTÉM OBCHODNÍM JMĚNÍ SPOLEČNOSTI (NAV)

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

Hodnota čistého obchodního jmění k 31. 12. 2016	3 785 629 136,84 Kč
Hodnota čistého obchodního jmění na akcii k 31. 12. 2016	674 800,2026 Kč

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



INFORMACE O HOSPODÁŘSKÝCH VÝSLEDČÍCH, FINANČNÍ SITUACI A PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SKUPINY ZA ROK 2016

Rozhodující podíl na výsledku hospodaření a objemu aktiv Skupiny má mateřská společnost UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.

VÝVOJ VÝNOSŮ, NÁKLADŮ A ZISKU

Za období roku 2016 dosáhla Skupina zisk před zdanění ve výši 145 976 tis. Kč, což je o 21 558 tis. Kč více než v předchozím období. Struktura zisku byla následující – provozní výsledek hospodaření 144 918 tis. Kč, výsledek hospodaření z finanční činnosti 1 058 tis. Kč.

Hlavními výnosy Skupiny jsou výnosy z pronájmu. V roce 2016 byla celková výše těchto výnosů 194 974 tis. Kč, což je o 1 828 tis. Kč (0,95 %) více, než v roce 2015.

Mírný nárůst výnosů z pronájmu souvisí s rozšířením Skupiny o společnost UNISTAV International, a.s. a pronájem části dosud volných obchodních prostor v nákupním centru v Jihlavě. Obě tyto skutečnosti nastaly v posledním čtvrtletí roku.

Největšími nákladovými položkami jsou náklady na provoz nemovitostí ve výši 24 730 tis. Kč (v roce 2015 28 649 tis. Kč) a správní náklady ve výši 18 043 tis. Kč (v roce 2015 15 189 tis. Kč).

Náklady na provoz nemovitostí zahrnují náklady na opravy a udržování nemovitostí, bezpečnostní služby, daně z nemovitostí, náklady na správu nemovitostí o ostatní náklady související s provozem nemovitostí. Rozhodující nákladovou položkou v dané skupině (54 %) jsou náklady na opravy a udržování nemovitostí ve výši 13 413 tis. Kč (v roce 2015 celkem 17 410 tis. Kč, celkový pokles meziroční pokles o 3 997 tis. Kč).

Rozhodující položkou správních nákladů (50,89 %) jsou náklady na mzdy, odměny statutárním orgánům a související náklady na sociální a zdravotní pojištění ve výši 9 183 tis. Kč (v roce 2015 8 511 tis. Kč, nárůst o 672 tis. Kč) a (24,24 %) náklady na depozitář, auditní, daňové a poradenské služby ve výši 4 373 tis. Kč (v roce 2015 4 020 tis. Kč, nárůst o 353 tis. Kč).

Na nárůstu správních nákladů v roce 2016 se kromě těchto dvou výše uvedených položek podílely dále náklady na odpis pohledávek z důvodu ukončení insolvenčního řízení dlužníka ve výši 978 tis. Kč (v roce 2015 0,-Kč) a náklady na ukončené projekty ve výši 627 tis. Kč (v roce 2015 0,- Kč)

Položkou s výrazným dopadem do výsledku hospodaření Skupiny je ztráta z přecenění investic do nemovitostí na reálnou hodnotu ve výši 8 029 tis. Kč (v roce 2015 ztráta 27 755 tis. Kč, rozdíl 19 726 tis. Kč).

STRUKTURA AKTIV A PASIV

AKTIVA

Hodnota celkových aktiv meziročně vzrostla o 227 251 tis. Kč tj. 6,16 % na 3 914 111 tis. Kč.

DLOUHODOBÁ AKTIVA (podíl na celkových aktivech 89,2 %, k 31. 12. 2015 90,4 %)

Rozhodující složkou dlouhodobých aktiv (99,7 %) jsou investice do nemovitostí (v roce 2015 99,7 %), jejichž reálná hodnota k 31. 12. 2016 stanovená znaleckým posudkem je 3 482 411 tis. Kč. Investice do nemovitostí tvoří pronajímané nemovitosti 2 272 417 tis. Kč, pozemkové portfolio 972 595 tis. Kč a projekty ve výstavbě 237 399 tisíc Kč.

Pronajímané nemovitosti vytvářející příjem

Objekt Jihlava (ulice Vrchlického, č. p. 591/63, katastrální území Horní Kosov, LV 1717)

Jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou. Slouží nájemním účelům pro provozování prodejny DIY a k nájmu nebytových prostor pro provozování maloobchodní činnosti. Před budovou se nacházejí parkovací plochy pro nájemce samotné a pro jejich zákazníky. Celková plocha pozemků je 26 396 m². Objekt ani pozemky nejsou zatíženy zástavním právem.

Celkové plochy k pronájmu jsou 10 938 m², objekt je pronajat z 97,3%, největším nájemcem (88,8 %) je společnost UNI HOBBY a. s.

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu. V souvislosti s umístěním nového nájemce provozujícího řeznictví byly provedeny stavební úpravy ve výši 4 302 tis. Kč.

Reálná hodnota objektu dle ocenění k 31. 12. 2016 je 133 291 tis. Kč.

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

Jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou. Slouží nájemním účelům pro provozování prodejny DIY. Před budovou se nacházejí parkovací plochy pro nájemce samotného a pro jeho zákazníky. Celková plocha pozemků je 21 327 m². Objekt ani pozemky nejsou zatíženy zástavním právem.

Celkové plochy k pronájmu 9 928 m², objekt je 100 % pronajat, největším nájemcem je společnost Global Stores, a. s. (99,9 %).

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu a zahájeny práce novém připojení objektu k energetické distribuční soustavě.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2016 je 214 456 tis. Kč.

Objekt Praha Roztyly (ulice Tomíčkova, č. p. 2287, katastrální území Chodov, LV 12877)

Jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou. Slouží nájemním účelům pro provozování prodejny DIY a k nájmu nebytových prostor – kancelářských ploch. Před budovou se nacházejí parkovací plochy pro nájemce samotné a pro jejich zákazníky. Celková plocha pozemků je 32 074 m². Objekt ani pozemky nejsou zatíženy zástavním právem.

Celkové plochy k pronájmu jsou 13 009 m², objekt je 100 % pronajat, největším nájemcem je společnost OBI Česká republika s. r. o. (90,3 %).

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

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2016 je 292 630 tis. Kč.

Objekt České Budějovice (ulice Pražská třída č. p. 2540, katastrální území České Budějovice 3. LV 4172)

Jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou. Slouží nájemním účelům pro provozování prodejny DIY a k nájmu nebytových prostor – kancelářských ploch. Před budovou se nacházejí parkovací plochy pro nájemce samotné a pro jejich zákazníky. Celková plocha pozemků je 21 274 m². Objekt ani pozemky nejsou zatíženy zástavním právem.

Celkové plochy k pronájmu jsou 12 721 m², objekt je z 99,2 % pronajat, největším nájemcem je společnost Global Stores, a. s. (96,5 %).

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu a provedeno technické zhodnocení ve výši 223 tis. Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2016 je 248 538 tis. Kč.

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

Jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou. Slouží nájemním účelům pro provozování prodejny DIY. Před budovou se nacházejí parkovací plochy pro nájemce samotného a pro jeho zákazníky. Celková plocha pozemků je 33 505 m². Objekt ani pozemky nejsou zatíženy zástavním právem, na pozemek o výměře 192 m² (parc. č. 2629/36 - ostatní plocha, ostatní komunikace) má předkupní práva Pardubický kraj.

Celkové plochy k pronájmu jsou 10 646 m², objekt je ze 100 % pronajat nájemci Global Stores, a. s.

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu a provedeno technické zhodnocení ve výši 66 tis. Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2016 je 212 672 tis. Kč.

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

Jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou. Slouží nájemním účelům pro provozování prodejny DIY, k nájmu nebytových prostor pro provozování maloobchodní činnosti a k nájmu nebytových prostor – kancelářských ploch. Před budovou se nacházejí parkovací plochy pro nájemce samotného a pro jeho zákazníky. Celková plocha pozemků je 28 128 m². Objekt ani pozemky nejsou zatíženy zástavním právem.

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

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu a provedeno technické zhodnocení ve výši 426 tisíc Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2016 je 290 037 tisíc Kč.

Objekt Zlín (Třída Tomáše Bati č. p. 399, katastrální území Louky nad Dřevnicí, LV 968)

Jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou. Slouží nájemním účelům pro provozování prodejny DIY, k nájmu nebytových prostor pro provozování maloobchodní činnosti a k nájmu nebytových prostor – kancelářských ploch. Před budovou se nacházejí parkovací plochy pro nájemce samotného a pro jeho zákazníky. Celková plocha pozemků je 24 373 m². Objekt ani pozemky nejsou zatíženy zástavním právem.

Celkové plochy k pronájmu jsou 13 667 m², objekt je pronajat z 98,9 %, největším nájemcem je společnost Global Stores, a. s. (96,2 %).

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu a provedeno technické zhodnocení ve výši 328 tis. Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2016 je 245 684 tis. Kč.

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

Jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou, která je součástí většího celku – nákupního centra. Slouží nájemním účelům pro provozování prodejny DIY a k nájmu nebytových prostor pro provozování maloobchodní činnosti. Před budovou se nacházejí parkovací plochy pro nájemce samotného a pro jeho zákazníky. Celková plocha pozemků je 16 057 m². Objekt ani pozemky nejsou zatíženy zástavním právem.

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

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu a odkoupeno technické zhodnocení ve výši 757 tis. Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2016 je 249 238 tis. Kč.

Objekt Brno II PENNY (ulice Bystrcká č. p. 1223/38, katastrální území Brno – Komín, LV 6199)

Jedná se o zděnou konstrukci se sedlovou střechou, která se nachází v blízkosti prodejny DIY – UNI HOBBY. Slouží nájemním účelům pro provozování potravinářské prodejny. Před budovou se nacházejí parkovací plochy pro nájemce samotného a pro jeho zákazníky. Celková plocha pozemků je 5 423 m². Objekt ani pozemky nejsou zatíženy zástavním právem.

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

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

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2016 je 47 084 tis. Kč.

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

Jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou. Slouží nájemním účelům pro provozování prodejny DIY. Před budovou se nacházejí parkovací plochy pro nájemce samotného a pro jeho zákazníky. Celková plocha pozemků je 17 701 m². Objekt ani pozemky nejsou zatíženy zástavním právem.

Celková plocha k pronájmu je 10 145 m², objekt je 100 % pronajat společností UNI HOBBY, a. s.

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu a provedeno technické zhodnocení ve výši 273 tis. Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2016 je 128 400 tis. Kč.

Objekty Valašské Meziříčí (ulice Masarykova č. p. 878 a 879, katastrální území Krásno nad Bečvou, LV 5315)

Jedná se o dva objekty železobetonové konstrukce, z nichž jeden slouží nájemním účelům pro provozování prodejny DIY, v druhém jsou umístěny čtyři samostatné obchodní jednotky. Před budovou se nacházejí parkovací plochy pro nájemce samotného a pro jeho zákazníky. Celková plocha pozemků je 17 701 m². Objekty i pozemky jsou zatíženy zástavním právem ve prospěch České spořitelny, a.s.

Celkové plochy k pronájmu v obou objektech jsou 6 954 m², jeden objekt je 100 % pronajat společnosti UNI HOBBY a. s., druhý objekt je pronajat z 85,72 %, největšími nájemci jsou společnost FAST ČR, a. s. (34,5 %) a KiK Textil Non-Food s. r. o. (26,4 %).

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

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2016 je 149 301 tis. Kč.

Bytové a nebytové jednotky Kroměříž (ulice Zborovská č. p. 4177, katastrální území Krásno nad Bečvou, LV 5315)

Jedná se o 55 bytových jednotek a 4 garáže v pětipodlažním bytovém domě s pěti vchody, 81 bytovými jednotkami a 20 garážemi. Dům je zděné konstrukce s monolitickými stropy. K jednotkám náleží spoluvlastnické podíly na pozemku pod domem a přilehlých pozemcích. Jednotky ani pozemky nejsou zatíženy zástavním právem.

Celkově je pronajato 76 % jednotek.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2016 je 61 086 tis. Kč.

Pozemkové portfolio

Pozemky určené k dalšímu developmentu

Pozemky Kladno (katastrální území Kročehlavy, LV 23466)

Jedná se o 38.952 m² pozemků určených územním plánem k výstavbě obchodních ploch. V současné době probíhají projektové práce na územním rozhodnutí pro výstavbu prodejny DIY. Sítě jsou dostupné. Pozemky se nacházejí v sousedství nákupního centra Oáza. Pozemky nejsou zatíženy zástavním právem.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2016 je 58 428 tis. Kč.

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

Praha Jahodnice (katastrální území Hostavice, LV 551)

Jedná se celkem o 101 694 m² pozemků, z nichž 47 990 m² je určena k bytové zástavbě, 19 064 m² k výstavbě komunikací a 34 640 m² k vybudování zeleně. Na lokalitu je vydáno stavební povolení. V současné době probíhají dokončovací stavební práce na zasíťování pozemků a vybudování komunikací. Projekt celkem nabízel 271 bytových jednotek (151 řadových domů, řadových atriových domů, dvojdomů a 4 bytové domy). Koncem roku 2015 a v průběhu roku 2016 bylo z projektu odprodáno 21 pozemků na výstavbu nízkoenergetických řadových domů a 1 pozemek určený pro výstavbu mateřské školky. Pozemky nejsou zatíženy zástavním právem.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2016 je 279 912 tis. Kč.

Brno Chrlice (katastrální území Chrlice, LV 2151)

Jedná se o 122 182 m² pozemků, na kterých projekt předpokládá výstavbu 681 bytových jednotek. V současné době probíhá změna územního rozhodnutí, po které bude následovat stavební povolení na komunikace a sítě. Po vybudování komunikací a sítí bude projekt rozdělen do několika menších projektů a bude nabídnut k prodeji. Pozemky nejsou zatíženy zástavním právem.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2016 je 122 182 tis. Kč.

Jihlava (katastrální území Kosov, LV 1717)

Pozemky o výměře 21 452 m² se nacházejí v sousedství nákupního centra (přes ulici Vrchlického), kde je umístěna prodejna UNI HOBBY, a jsou určeny k výstavbě obchodních ploch. Na pozemcích byly provedeny hrubé terénní úpravy spočívající v násypch hutněných po vrstvách na 103 % Proctor-Standard. Bylo provedeno vynětí ze zemědělského půdního fondu, inženýrsko-geologický průzkum, archeologický zjišťovací a záchranný výzkum, dendrologické posouzení, radonový průzkum, biologické posouzení, kácení a skrývka ornice. Sítě jsou dostupné na hranici pozemků. Pozemky nejsou zatíženy zástavním právem.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2016 je 45 651 tis. Kč.

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

Pozemky o výměře 93 093 m² pozemků, které jsou územním plánem určeny k zástavbě rodinnými domy. V současné době žádné projekční ani jiné práce na pozemcích neprobíhají. Pozemky nejsou zatíženy zástavním právem.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2016 je 202 012 tis. Kč.

Hradec Králové I (katastrální území Plačice, LV 9316)

Jedná se celkem o 266 493 m² pozemků, které lze rozdělit na dvě části. První část o výměře 221 918 m² je určena k prodeji po změně územního plánu, druhá část o výměře 44.575 m² je nutná pro vybudování městského dopravního systému - kruhového objezdu a tzv. nultou část Jižní spojky. Tyto pozemky budou, buď prodány městu Hradec Králové, nebo budou směněny za jiné pozemky. V současné době probíhá změna územního plánu, která v současné době závisí na vynětí pozemků ze zemědělského půdního fondu. Pozemky nejsou zatíženy zástavním právem.

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

Hradec Králové II (katastrální území Kukleny, LV 22345)

Jedná se celkem o 50 989 m² pozemků a je zde soulad investora s územním plánem – občanská vybavenost a bytová výstavba. Po vypracování studie, která prokázala možnost umístění a realizaci bytového projektu, žádné další projekční práce nepokračují. Pozemky nejsou zatíženy zástavním právem.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2016 je 64 246 tis. Kč.

Pardubice (katastrální území Pardubice, LV 12663)

Jedná se o 29 450 m² pozemků v blízkosti nákupního centra UNI HOBBY a prodejny potravin hypermarket Albert určených k prodeji. Na pozemcích bylo provedeno zhutnění, napojovací body veškerých inženýrských sítí. Sítě jsou dostupné na kraji pozemků. Pozemky nejsou zatíženy zástavním právem.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2016 je 19 622 tis. Kč.

Tábor (katastrální území Tábor, LV 1526)

Pozemky o velikosti 9 986 m² jsou územním plánem definovány jako plochy smíšené, obytné pro bydlení a občanskou vybavenost. Na projektu zatím neprobíhají žádné další práce a je určen k prodeji. Pozemky nejsou zatíženy zástavním právem.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2016 je 12 651 tis. Kč.

Projekty ve výstavbě

Veškeré doposud nedokončené investice týkající se pozemkového portfolia a pronajímaných nemovitostí z v celkové hodnotě 237 399 tisíc Kč, z nichž největší položkou jsou výdaje na vybudování infrastruktury na pozemcích Praha Jahodnice (136 624 tis. Kč), úpravy pozemku Pardubice (45 168 tis. Kč), projektové a přípravné práce na pozemcích v Plačicích (19 763 tis. Kč) a Brně Chrlicích (11 737 tis. Kč).

KRÁTKODOBÁ AKTIVA (podíl na celkových aktivech 10,8 %, k 31. 12. 2015 9,6 %)

Rozhodující složkou (94,1 %) jsou peněžní prostředky a ekvivalenty. Celková hodnota peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů byla 397 322 tisíc Kč (oproti stavu k 31. 12. 2015 nárůst o 52 781 tis. Kč).

Krátkodobé pohledávky v hodnotě 24 955 tis. Kč tvoří 5,9 % krátkodobých aktiv. Jejich nárůst oproti stavu k 31. 12. 2015 o 14 880 tis. Kč souvisí s probíhajícím prodejem pozemků Praha Jahodnice a uzavřením Smlouvy o budoucí smlouvě kupní na pozemky ve Svitavách. Finanční prostředky z výše uvedených smluv jsou deponovány v advokátních nebo notářských úschovách a budou uvolněny po splnění podmínek úschovy (zápisech změny vlastníka do katastru nemovitostí, získání územního rozhodnutí).

PASIVA

	k 31. 12. 2016		k 31. 12. 2015	
	tis. Kč	%	tis. Kč	%
VLASTNÍ KAPITÁL	3 766 275	96,22	3 625 502	98,34
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	106 454	2,72	35 882	0,97
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	41 382	1,06	25 476	0,69
PASIVA CELKEM	3 914 111		3 686 860	

VLASTNÍ KAPITÁL (podíl na celkových pasivech 96,2 %, k 31.12.2015 98,3 %)

Jeho meziroční nárůst byl 140 773 tisíc Kč na hodnotu 3 766 275 tisíc Kč. Složky vlastního kapitálu – základní kapitál 2 805 000 tisíc Kč (74,5 %), emisní ážio 106 800 tisíc Kč (2,8 %), nerozdělený zisk předchozích období 713 702 tisíc Kč (19 %), zisk běžného období 140 773 tisíc Kč (3,7 %).

DLOUHODOBÉ A KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY (podíl na celkových pasivech 3,8 %, k 31. 12. 2015 1,7 %)

Jejich meziroční nárůst byl 86 478 tis. Kč, z toho částka 77 557 tis. Kč je závazek dceřiné společnosti UNISTAV International, a.s. ze smlouvy o úvěru s Českou spořitelnou, a.s. Úvěrová smlouva je platná do 31. 12. 2030. Celková výše splátek jistiny pro rok 2017 je 4 520 tis. Kč.

PLATEBNÍ SCHOPNOST

Skupina dlouhodobě vykazuje dostatek finančních zdrojů. Likvidita je řízena na základě průběžného monitorování předpokládaných a skutečných peněžních toků. Rozhodujícím zdrojem finančních prostředků jsou výnosy z pronájmu.

Mateřská společnost v roce 2016 financovala veškeré své investice do nemovitostí i akvizici společnosti UNISTAV International, a. s. z vlastních zdrojů.

Meziroční srovnání ukazatelů likvidity

	k 31. 12. 2016	k 31. 12. 2015
Okamžitá likvidita	15,17	17,45
Rychlá likvidita	16,12	17,96
Běžná likvidita	16,20	18,06

**Poznámky: Okamžitá likvidita = finanční majetek / (krátkodobé závazky z obchodního styku + ostatní krátkodobé závazky – časové rozlišení)*

rychlá likvidita = ((finanční majetek + krátkodobé pohledávky) / (krátkodobé závazky z obchodního styku + ostatní krátkodobé závazky – časové rozlišení))

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

PŘEDPOKLÁDANÁ VÝŠE INVESTIC V NÁSLEDUJÍCÍM ROCE

V následujícím roce předpokládá Společnost tyto investice - nákup dalšího objektu v Chomutově (předpokládaná výše investice cca 180 mil. Kč), koupi pozemku ve Svitavách (cca 24 mil. Kč), výdaje na projektové práce na pozemku ve Svitavách (cca 10 mil. Kč). Za předpokladu získání všech potřebných povolení budou v následujícím roce zahájeny stavební práce na inženýrských sítích a objektu DYI ve Svitavách (výdaje v roce 2017 předpokládány ve výši 75 mil. Kč).

Dceřiná společnost UG-D, a.s. v následujícím roce žádné významné investice nepředpokládá. Dceřiná společnost UNISTAV International, a.s. plánuje provést technické zhodnocení nemovitosti ve Valašském Meziříčí (maximální výše cca 6 mil. Kč).

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

Při odhadovaném kladném cash-flow v roce 2017 ve výši Kč cca 145 mil. Kč a s přihlédnutím k výše uvedenému by koncem roku 2017 měla Skupina hotovost na účtech ve výši cca 247 mil. Kč, jejichž část by mohla být čerpána v průběhu roku 2018 na dostavbu projektu ve Svitavách a na zahájení stavebních prací v Kladně.

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

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

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

V hodnoceném období nedošlo ke zpracování žádných nových koncepčních materiálů v oblasti řízení rizik.

- A) *V roce 2016 Fond pokračoval v provádění zátěžových testů s náměty: 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.*

Zátěžové testy prokázaly, že by v žádném případě popsaném v zadání zátěžových testů nebyla ohrožena likvidita Fondu.

Ani v případě nepravděpodobného souběhu negativních situací popsaných v těchto zátěžových testech by nedošlo ke vzniku krizové situace a způsobená okamžitá ztráta by nepřesáhla 5 – 7 % z hodnoty vlastního kapitálu Fondu.

Změny podnikatelského prostředí ani vlastní opatření Společnosti nevyvolaly v roce 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 jeho strategii investování, zejména pak potenciální ziskovost jednotlivých developerských záměrů, projektů či prostého odprodeje pozemků. Ve sledovaném období nedošlo k přijetí žádného zásadního negativního rozhodnutí, na které by Společnost nebyla připravena a pro které 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. 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.

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 podmínkami tržního odstupu.

Společnost i cestou zátěžového testování posuzovala 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 stále sledovat. V případě dalších akvizic obchodních center bude společnost dávat přednost nákupu nemovitostí, které mají širší spektrum nákupních služeb než jenom DIY.

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 vlekloucí správní proces.

RIZIKO LIKVIDITY

Riziko likvidity je oceněno ve Strategii řízení rizik Společnosti stupněm středně významné riziko. V prvních devíti letech existence Společnosti se nikdy, a to ani vzdáleně neprojevovalo. 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 2016 provedla stresové testování likvidity hypotetické nenadálé investice ve výši 1 mld. Kč.

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.

Ostatní rizika uvedená ve statutu Fondu se buď vůbec v roce 2016 neprojevila či jejich dopad by byl i v případě, že by se objevila, marginální.

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

UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.

**KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK 2016
KONČÍCÍ 31. PROSINCEM 2016**

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

OBSAH: Konsolidovaný výkaz o finanční pozici
Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku
Konsolidovaný přehled o změnách ve vlastním kapitálu
Konsolidovaný přehled o peněžních tocích
Příloha ke konsolidované účetní závěrce

V Praze dne 21. 3. 2017



Ing. Petr Pavlát
člen představenstva

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI

Příloha tvoří nedílnou součást této účetní závěrky

	Bod	2016	2015
DLOUHODOBÁ AKTIVA		3 491 834	3 332 244
Nehmotná aktiva	4.1.	6 208	7 267
Investice do nemovitostí	4.2.	3 482 411	3 322 708
Pozemky, budovy a zařízení	4.3.	1 215	269
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	4.4.	2 000	2 000
KRÁTKODOBÁ AKTIVA		422 277	354 616
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	4.5.	9 997	8 559
Ostatní pohledávky	4.5.	14 958	1 516
Peněžní prostředky a ekvivalenty	4.6.	397 322	344 541
AKTIVA CELKEM		3 914 111	3 686 860
VLASTNÍ KAPITÁL	4.7.	3 766 275	3 625 502
Základní kapitál		2 805 000	2 805 000
Kapitálové fondy		106 800	106 800
Nerozdělený zisk		854 475	713 702
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY		106 454	35 882
Přijaté úvěry, půjčky	4.8.	73 037	-
Závazek odložená daň	5.9.	33 417	35 882
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY		41 382	25 476
Přijaté úvěry, půjčky	4.8.	4 520	-
Krátkodobé závazky z obchodního styku	4.9.	16 636	11 976
Ostatní závazky	4.9.	20 226	13 500
PASIVA CELKEM		3 914 111	3 686 860

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

	Bod	2016	2015
Výnosy z pronájmu a služeb	5.1.	196 188	194 082
Čisté výnosy související s poplatky za služby	5.2.	1 203	1 189
Čisté výnosy z pronájmu		197 391	195 271
Náklady na provoz nemovitostí	5.3.	-24 730	-28 649
Snížení hodnoty majetku	5.4.	-2 129	227
Čistý zisk/ ztráta z přecenění investic do nemovitostí	5.5.	-8 029	-27 755
Zisk / ztráta z prodeje investic do nemovitostí	5.6.	394	-330
Čistý zisk/ ztráta z prodeje provozního majetku		64	-
Správní náklady	5.7.	-18 043	-15 189
Provozní výsledek hospodaření		144 918	123 575
Úrokové výnosy	5.8.	1 095	868
Úrokové náklady	5.8.	-11	-
Ostatní čistý finanční výsledek	5.8.	-26	-25
Výsledek hospodaření z finanční činnosti		1 058	843
Zisk/ Ztráta před zdaněním		145 976	124 418
Daň z příjmů	5.9.	-5 203	-13 366
Zisk/ Ztráta za účetní období		140 773	111 052
Ostatní úplný výsledek za účetní období		-	-
Úplný výsledek za účetní období celkem		140 773	111 052

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

	Základní kapitál	Ostatní fondy	Výsledek hospodaření minulých let	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2015	2 805 000	106 800	602 650	3 514 450
Úplný výsledek celkem za účetní období	-	-	111 052	111 052
Podíly na zisku	-	-	-	-
Zůstatek k 31. 12. 2015	2 805 000	106 800	713 702	3 625 502
Zůstatek k 1. 1. 2016	2 805 000	106 800	713 702	3 625 502
Úplný výsledek celkem za účetní období	-	-	140 773	140 773
Podíly na zisku	-	-	-	-
Zůstatek k 31. 12. 2016	2 805 000	106 800	854 475	3 766 275

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

	Bod	2016	2015
Peněžní toky z provozní činnosti:			
Zisk před zdaněním		145 976	124 418
Úpravy pro odsouhlasení čistého zisku a čisté hotovosti z provozní činnosti:			
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	5.5.	8 029	27 755
Zisk/ztráta z prodeje investic do nemovitostí	5.6.	-394	330
Odpisy/amortizace hmotného a nehmotného majetku	5.7.	245	140
Snížení hodnoty aktiv	5.4.	2 129	-227
Zisk/ ztráta z prodeje pozemků, budov a zařízení a nehmotných aktiv			
Úrokové výnosy	5.8.	-1 095	-868
Úrokové náklady	5.8.	11	-
Zisk před změnami pracovního kapitálu a rezerv		154 901	151 548
Změny v provozních aktivech a pasivech:			
Pohledávky		-11 327	3 338
Závazky		-82 322	-8 427
Rezervy		-2 465	-
Úroky přijaté		1 095	868
Zaplacená daň z příjmu		-12 770	-4 752
Čisté peněžní toky z provozní činnosti		47 112	142 575
Peněžní toky z investiční činnosti:			
Pořízení dceřiných společností po odečtení nabytých peněžních prostředků		-986	-
Nákup pozemků, budov a zařízení a nehmotných aktiv		-1 191	-
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí		-38 972	-49 596
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí		46 829	24 038
Čisté peněžní toky z investiční činnosti		-159 590	2 667
Čisté snížení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		52 781	117 017
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku roku		344 541	227 525
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci roku		397 322	344 541

KONSOLIDOVANÁ PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

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

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

Předmětem činnosti dceřiných společností Skupiny je development bytových a nebytových prostor a pronájem bytových a nebytových prostor.

Skupina působí pouze na území České republiky.

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

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

Akcionáři Mateřské společnosti k 31. 12. 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	20,83 %

Orgány Mateřské společnosti k 31. 12. 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 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 nedošlo k personálním změnám v orgánech Mateřské společnosti.

Zaměstnanci

Skupina zaměstnává k 31. 12. 2016 celkem 10 zaměstnanců (k 31. 12. 2015 měla Skupina 8 zaměstnanců).

2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU A PODSTATNÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA

2.1. Prohlášení o shodě

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

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

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

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

V běžném účetním období Skupina uplatnila úpravy IFRS vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijaté pro použití v EU, které jsou povinně platné pro účetní období začínající 1. ledna 2016 nebo po tomto datu.

Předpis		použití
úpravy IFRS 10, IFRS 12, IAS 28	Investiční jednotky: Uplatňování výjimky z konsolidace	úpravy se na Skupinu nevztahují
úpravy IFRS 11	Účtování o akvizici a účasti na společných činnostech	úpravy se na Skupinu nevztahují
úpravy IAS 1	Iniciativa týkající se zveřejňování	aplikace těchto úprav neměla dopad na výkaz o úplném výsledku nebo na výkaz o finanční situaci Skupiny
úpravy IAS 16 a IAS 38	Vyjasnění přípustných metod odpisů a amortizace	aplikace těchto úprav neměla dopad na výkaz o úplném výsledku nebo na výkaz o finanční situaci Skupiny
úpravy IAS 16 a IAS 41	Zemědělství: Rostliny přinášející úrodu	úpravy se na Skupinu nevztahují
úpravy IAS 19	Plány definovaných požitků: Zaměstnanecké příspěvky	aplikace těchto úprav neměla dopad na výkaz o úplném výsledku nebo na výkaz o finanční situaci Skupiny
úpravy IAS 27	Ekvivalenční metody v individuální účetní závěrce	úpravy se na Skupinu nevztahují

2.2.2. Roční zdokonalení IFRS

Cyklus 2010 - 2012

Skupina použila tyto úpravy poprvé v běžném roce. Roční zdokonalení IFRS – cyklus 2010 – 2012 obsahuje několik úprav různých IFRS, které jsou shrnuty níže.

Úpravy IFRS 2 mění definici „rozhodných podmínek“ a „tržních podmínek“ a byly přidány definice „výkonnostních podmínek“ a „podmínek poskytování služeb“, které byly dříve zahrnuty do definice „rozhodných podmínek“.

Úpravy IFRS 3 objasňují, že podmíněné protiplnění, které je klasifikováno jako aktivum nebo závazek, by mělo být oceněno reálnou hodnotou ke dni každé účetní závěrky bez ohledu na to, zda je dané podmíněné protiplnění finančním nástrojem v rozsahu působnosti standardu IFRS 9 nebo IAS 39 či nefinančním aktivem

nebo závazkem. Změny v reálné hodnotě (jiné než úpravy oceňovacího období) by měly být vykázány v hospodářském výsledku.

IFRS 8 přináší tyto změny:

- vyžadují, aby účetní jednotka zveřejnila rozhodnutí vedení, která se týkají uplatnění agregačních kritérií na provozní segmenty, včetně popisu agregovaných provozních segmentů a hospodářských ukazatelů, které jsou posuzovány při určování toho, zda mají provozní segmenty „obdobné ekonomické rysy“; a
- objasňují, že sesouhlasení součtu aktiv povinně vykazovaných segmentů s aktivy účetní jednotky by mělo být prováděno pouze v případě, že informace o aktivech segmentů jsou pravidelně poskytovány vedoucí osobě s rozhodovacími pravomocemi.

Úpravy zdůvodnění závěrů k IFRS 13 vyjasňují, že vydáním standardu IFRS 13 a následných úprav standardů IAS 39 a IFRS 9 nebyla eliminována možnost oceňovat krátkodobé pohledávky a závazky, které nemají stanovenou úrokovou míru, v jejich hodnotách stanovených na faktuře bez diskontování, pokud toto nepoužití diskontace nemá významné dopady.

Úpravy IAS 16 a IAS 38 odstraňují nekonzistentnost v účtování o oprávkách v případech, kdy dochází k přecenění položky pozemků, budov a zařízení nebo nehmotného majetku. Nové požadavky objasňují, že „brutto“ účetní hodnota je upravena způsobem, který je konzistentní s přeceněním účetní hodnoty aktiva, a že oprávky jsou rozdílem mezi „brutto“ účetní hodnotou a účetní hodnotou po zohlednění akumulovaných ztrát ze snížení hodnoty.

Úpravy IAS 24 objasňují, že manažerská jednotka (řídící účetní jednotka) poskytující vykazující účetní jednotce nebo mateřskému podniku vykazující účetní jednotky služby klíčových členů vedení je spřízněnou stranou vykazující účetní jednotky. Z toho vyplývá, že vykazující účetní jednotka by měla tyto služby zveřejnit jako transakce spřízněných stran v hodnotě vzniklé za službu placenou nebo splatnou manažerské jednotce za poskytnutí služeb klíčových členů vedení. Zveřejnění složek takovéto kompenzace však není vyžadováno.

Aplikace těchto úprav nemá významný vliv na zveřejnění či částky vykázané v konsolidované účetní závěrce.

Cyklus 2012 - 2014

Skupina použila tyto úpravy poprvé v běžném roce. Roční zdokonalení IFRS – cyklus 2012 – 2014 obsahuje několik úprav různých IFRS, které jsou shrnuty níže.

Úpravy IFRS 5 zavádějí do tohoto standardu specifické pokyny ohledně toho, kdy účetní jednotka reklasifikuje aktiva (nebo vyřazované společnosti) „držená k prodeji“ na „držená k rozdělení vlastníkům“ (či naopak). Úpravy objasňují, že tato změna by se měla považovat za pokračování původního plánu vyřazení, a proto se na ni nevztahují požadavky stanovené v IFRS 5 ohledně změny plánu prodeje. Tyto úpravy také upřesňují pokyny pro to, kdy má být ukončeno účtování položek „držených k rozdělení“.

Úpravy IFRS 7 poskytují dodatečné pokyny k objasnění toho, zda má účetní jednotka na základě smlouvy o obsluze finančního aktiva trvající angažovanost v převáděném aktivu pro účely zveřejnění požadovaných v souvislosti s převáděnými aktivy.

Úpravy IAS 19 upřesňují, že sazba použitá pro diskontování zaměstnaneckých požitků po skončení pracovního poměru by se měla stanovit odkazem na tržní výnosy ke konci účetního období z kvalitních podnikových dluhopisů. Rozvinutost trhu pro kvalitní podnikové dluhopisy by se měla posoudit v měně, v níž mají být požitky vyplaceny. U měn, pro něž neexistuje rozvinutý trh pro takovéto kvalitní podnikové dluhopisy, by se měly použít tržní výnosy ke konci účetního období z vládních dluhopisů stanovených v této měně.

Aplikace výše uvedených úprav neměla významný vliv na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny.

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

- IFRS 9 Finanční nástroje
- IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky

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

Skupina nepřistoupila k jejich předčasnému použití.

Podle analýzy finančních aktiv a finančních závazků Skupiny k 31. prosinci 2016 provedené na základě skutečností a okolností, které existovaly k tomuto datu, vedení Skupiny provedlo předběžné posouzení dopadu IFRS 9 na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny a nepřepokládá, že použití nových požadavků IFRS 9 bude mít významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny.

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

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

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

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

2.2.5. Důležitá účetní pravidla

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

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

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

Přechod na Mezinárodní standardy účetního výkaznictví

Skupina při sestavování konsolidované účetní závěrky poprvé uplatnila Mezinárodní standardy účetního výkaznictví (International Financial Reporting Standards IFRS) schválené pro použití EU.

Před přechodem na Mezinárodní standardy účetního výkaznictví Skupina 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 dále jen (CAS). V průběhu roku 2015 byly akcie mateřské Společnosti přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu (Burza cenných papírů Praha) a Skupina, 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 Skupina 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 Skupina vykázala aktiva a závazky, jejichž uznání je vyžadováno IFRS, nevykázala aktiva a závazky, jejichž uznání IFRS nepovolují, překlasifikovala aktiva a závazky, které byly vykázány jako jiný typ aktiv, závazku nebo vlastního kapitálu podle pravidel, která Skupina používala a použila IFRS pro stanovení ocenění aktiv a závazků. Výsledný dopad změn v účetních pravidlech, které vyplývají z přechodu na IFRS byl vykázán v položce nerozděleného zisku.

Oceňovací základna

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

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

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

Reálná hodnota je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo 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 Skupiny bere v úvahu takové charakteristiky aktiva či závazku, které by účastníci trhu zohlednili při oceňování aktiva či závazku ke dni ocenění.

Stanovení reálných hodnot

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

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

Funkční měna a měna vykazování

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

Transakce v cizích měnách

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

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

Skupina nemá žádné zahraniční jednotky.

Použití odhadů a úsudků

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

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

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

– podmíněná protihodnota

– klasifikace investic do nemovitostí

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

– ocenění investičního majetku

– uznání odložených daňových pohledávek – budoucí využití převáděných daňových ztrát

– řízení finančních rizik

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

Konsolidace

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

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

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

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

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

Goodwill

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

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

Dceřiný podnik UG-D, a. s. byl koupen v roce 2009, v roce 2012 fúzoval se svými dvěma dceřinými společnostmi. Dceřiný podnik UNISTAV International, a. s. byl koupen 31. října 2016. Goodwill z akvizic byl vykázán (bod 4.10, 5.4.).

Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí je nemovitost držená za účelem dosažení příjmu z nájemného, anebo za účelem zhodnocení (včetně nemovitostí ve fázi výstavby k budoucímu použití jako investice do nemovitostí). Investice

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

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

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

Nezávislá externí znalecká společnost disponující nezbytnou odbornou způsobilostí a předchozími zkušenostmi s oceňováním předmětné kategorie investic do nemovitostí v dané lokalitě, ocenila portfolio investic do nemovitostí ke konci roku 2016 resp. 2015.

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

Pozemky, budovy, zařízení

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

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

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

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

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

Budovy, stavby a jejich technické zhodnocení	30-50 let
Klimatizační a vzduchotechnická zařízení	5 let
Stroje a zařízení	3 roky
Trezory	10 let
Inventář	3-6 let
Motorová vozidla	3 roky
Drobný majetek	1 rok

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

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

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

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

Nehmotný majetek

Skupina nemá samostatně pořízená nehmotná aktiva s konečnou dobou použití.

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

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

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

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

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

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

Finanční nástroje

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

Finanční aktiva

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

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

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

Poskytnuté pohledávky (půjčky), pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky jsou finanční aktiva s pevně stanovenými nebo určitelnými platbami, která nejsou kótována na aktivním trhu. Tato aktiva jsou prvotně zaúčtována v reálné hodnotě navýšené o veškeré přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou poskytnuté úvěry oceněny v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry a snížené o ztráty ze snížení hodnoty.

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

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

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

Odúčtování

Finanční aktiva jsou odúčtována, pokud smluvní práva k získání peněžních toků z těchto aktiv zanikla nebo byla tato aktiva převedena a současně všechna rizika a užítky plynoucí z jejich vlastnictví byly také převedeny. Pokud všechna rizika a užítky nebyly převedeny, testuje Skupina svou kontrolu nad nimi, aby se ujistila, že pokračující účast plynoucí ze zachování kontroly nebrání odúčtování.

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

Finanční závazky

Finanční závazky zahrnují závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky.

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

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

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

Odúčtování

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

Kompenzace finančních nástrojů

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

Snížení hodnoty majetku, kromě goodwillu

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

Snížení hodnoty nefinančních aktiv

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

Ztráta ze snížení hodnoty se vykazuje ve výši, o niž účetní hodnota daného aktiva 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 niž lze samostatně identifikovat peněžní toky (peněžotvorné jednotky). Aktiva, u nichž došlo ke snížení hodnoty, se testují z hlediska případného snížení hodnoty nebo jeho zrušení ke každému konci účetního období.

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

Snížení hodnoty finančních aktiva

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

Za objektivní důkazy snížení hodnoty patří následující skutečnosti

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

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

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

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

Pokud je pohledávka (poskytnutá půjčka) nedobytná, odúčtuje se oproti zisku a ztrátě příslušného období a zároveň je odúčtováno snížení hodnoty, které se k dané pohledávce (poskytnuté půjčce) vztahuje.

Rezervy

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

Výnosy, náklady

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

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

Výnosy z pronájmu

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

Výnosy ze služeb

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

Poplatky za služby a náklady přeučtované nájemcům

Poplatky za služby a náklady související s nájmem přeučtované nájemcům jsou vykázány v čisté výši v individuálním výkazu o úplném výsledku a uvedeny samostatně v poznámkách k individuální účetní závěrce. Jsou účtovány na základě obdržených faktur a odhadů.

Náklady na provoz nemovitostí

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

Správní náklady

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

Skupina nemá definovaný systém zaměstnaneckých výhod.

Prodej investic do nemovitostí

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

Úrokové výnosy a ostatní čistý finanční výsledek

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

Úrokové náklady zahrnují úrokové náklady na úvěry a půjčky.

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

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

Daň z příjmů

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

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

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

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

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

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

Základní kapitál

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

Zisk na akci

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

Podmíněná aktiva a potencionální závazky

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

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

Vykazování po segmentech

Standard IFRS 8 vyžaduje identifikaci provozních segmentů na základě rozdělení interních výkazů, které jsou pravidelně vyhodnocovány subjektem s rozhodovací pravomocí za účelem alokace zdrojů a posouzení jejich výkonu. V souladu s IFRS 8 Skupina identifikovala jediný provozní segment, a to pronájem investic do nemovitostí.

Následné události

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

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

Spřízněné strany

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

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

(i) ovládá nebo spoluovládá účetní jednotku;

(ii) má na účetní jednotku významný vliv;

(iii) je členem hlavního řídicího orgánu účetní jednotky nebo mateřské společnosti účetní jednotky.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. STRUKTURA SKUPINY A ZAHAJOVACÍ KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA

Kontrola nad Skupinou

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

Dceřiné společnosti Skupiny k 31. 12. 2016

Společnost UG-D, a. s., IČ: 271 81 227

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

Společnost UNISTAV International, a. s., IČ 282 62 522

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

Změny ve Skupině v roce 2016

K 31. říjnu 2016 došlo k rozšíření Skupiny o 100% podíl ve společnosti UNISTAV International, a. s. Z titulu této akvizice získala Skupina obchodní centrum ve Valašském Meziříčí.

V současnosti je cca 95 % obchodních prostor v tomto obchodním centru pronajato těmito nájemci - UNI HOBBY a. s., KiK Textil a Non-Food s. r. o., FAST ČR, a. s. a KOBERCE BRENO, spol s r. o. O pronájem zbývajících 5 % obchodních prostor projevil zájem jeden ze stávajících nájemců.

Podnikové kombinace – nabyté dceřiné podniky

Název společnosti	UNISTAV International, a. s.
Datum akvizice	31. října 2016
Získaný podíl v %	100 %
Zaplacená úhrada	2 000

Reálná hodnota identifikovatelných aktiv a závazků k datu pořízení

Aktiva	Reálná hodnota
Investice do nemovitostí	175 195
Pohledávky odložená daň	1 867
Krátkodobá aktiva	1 702
AKTIVA CELKEM	178 764
ZÁVAZKY CELKEM	-178 832
Čistá aktiva v reálné hodnotě	-68

Goodwill vzniklý z podnikové kombinace

Pořizovací ceny	2 000
Minus reálná hodnota nabytých identifikovatelných čistých aktiv	68
Goodwill vzniklý z akvizice	2 068

Goodwill související s touto akvizicí není pro daňové účely odečitatelný.

Zahajovací konsolidovaná rozvaha

Skupina při sestavování konsolidované účetní závěrky k 31. 12. 2016 uplatnila poprvé Mezinárodní účetní standardy IFRS. Datem přechodu na IFRS je 1. 1. 2015 a k tomuto datu sestavila Skupina zahajovací rozvahu.

	k 1. 1. 2015
DLOUHODOBÁ AKTIVA	3 334 911
Nehmotná aktiva	7 267
Investice do nemovitostí	3 325 235
Pozemky, budovy a zařízení	409
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	2 000
KRÁTKODOBÁ AKTIVA	240 710
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	11 526
Ostatní pohledávky	1 659
Peněžní prostředky a ekvivalenty	227 525
AKTIVA CELKEM	3 575 621
VLASTNÍ KAPITÁL	3 514 450
Základní kapitál	2 805 000
Kapitálové fondy	106 800
Nerozdělený zisk	602 650
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	32 480
Závazek odložená daň	32 480
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	28 691
Krátkodobé závazky z obchodního styku	21 850
Ostatní závazky	6 841
PASIVA CELKEM	3 575 621

4. VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI

4.1. Nehmotná aktiva

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

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

Na konci účetního období byl proveden test na snížení hodnoty vycházející z procenta prodaných pozemků z celkového množství parcel v oblasti Hostivice a snížena hodnota o 14,6% z účetní ceny tj. o 1 059 tis. Kč (2015: 0 tis. Kč).

4.2. Investice do nemovitostí

	pronajaté nemovitosti vytvářející příjem	pozemkové portfolio	projekty ve výstavbě	celkem
Zůstatek k 1. 1. 2015	2 195 282	947 206	182 747	3 325 235
Investice/akvizice	-	-	-	-
Převody	8 196	-	-8 196	-
Náklady na rozvojové projekty	-	-	47 185	47 185
Přírůstky investic do nemovitostí	-	-	-	-
Úbytky investic do nemovitostí	-19 167	-1 318	-1 472	-21 957
Rozdíly z přecenění	-52 414	24 639	20	-27 755
Zůstatek k 31. 12. 2015	2 131 897	970 527	220 284	3 322 708
Investice/akvizice	175 195	-	-	175 195
Převody	6 669	-	-6 669	-
Náklady na rozvojové projekty	-	-	35 967	35 967
Přírůstky investic do nemovitostí	-	-	-	-
Úbytky investic do nemovitostí	-13 401	-18 761	-11 268	-43 430
Rozdíly z přecenění	-27 943	20 829	-915	-8 029
Zůstatek k 31. 12. 2016	2 272 417	972 595	237 399	3 482 411

Veškeré nemovitosti Skupiny jsou na území České republiky.

Nemovitosti v celkové hodnotě 149 301 tis. Kč (tj 4,26 % celkových investic do nemovitostí) jsou zatíženy zástavním právem. Na žádné nemovitosti není předkupní právo.

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

Největší investicí roku 2016 bylo získání obchodního centra Valašské Meziříčí. Dále pokračovaly stavební práce na inženýrských sítích na pozemcích projektu Praha Jahodnice a zároveň pokračoval prodej těchto pozemků. Skupina uzavřela Smlouvu o budoucí smlouvě kupní na pozemky ve Svitavách a na základě této smlouvy probíhaly práce na územním řízení pro market DIY ve Svitavách. Pokračovaly práce na územním řízení pro market DIY v Kladně. V některých pronajímaných nemovitostech byla provedena technická zhodnocení.

Oceňování investic do nemovitostí reálnou hodnotou

Reálná hodnota investic do nemovitostí k 31. prosinci 2016 a k 31. prosinci 2015 byla určena na základě ocenění znaleckého ústavu Euro-Trend (nezávislí znalci v oboru oceňování) k uvedenému datu. Znalecký ústav Euro-Trend je od roku 2004 na základě rozhodnutí ministra spravedlnosti zapsán do seznamu znaleckých ústavů pro obor ekonomika s širokým rozsahem znaleckého oprávnění. Pracovníci společnosti mají rozsáhlé odborné znalosti a dlouhodobé zkušenosti s oceňováním nemovitostí a disponují rozsáhlou databází informací a detailními znalostmi českého trhu s nemovitostmi.

Znalec postupoval v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a mezinárodními oceňovacími standardy IVSC-6. vydání z roku 2003.

Reálná hodnota byla určena na základě tří tržních principů stanovení hodnoty: výnosové hodnoty, porovnávací hodnoty a věcné hodnoty.

Výnosová hodnota byla stanovena metodou kapitalizace čistého příjmu, kdy tržní pronájmy všech pronajimatelných jednotek nemovitostí jsou posouzeny s ohledem na pronájmy realizované v pronajimatelných jednotkách, jakož i na ostatní pronájmy obdobných nemovitostí v okolí. Míra kapitalizace je stanovena s přihlédnutím k výnosové míře pozorované odhadci obdobných nemovitostí v dané lokalitě a je upravena na základě znalosti odhadců, pokud jde o charakteristické faktory příslušné nemovitosti.

Porovnávací hodnota byla určena podle známých realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí a je provedeno porovnání a aplikace na oceňované pozemky.

Pro ocenění nemovitých věcí porovnávací hodnotou je použita metoda přímého porovnání založená na principu odvození porovnávací hodnoty nemovité věci z databáze o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitých věcí.

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

Při stanovování reálné hodnoty nemovitostí je za nejvyšší a nejlepší využití nemovitostí považováno jeho stávající využití. Nedošlo k žádné změně oceňovací techniky v průběhu roku.

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

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

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

Průměrná obsazenost komerčních ploch byla 99% (2015:99 %), průměrná obsazenost bytových a nebytových jednotek byla 71,2 % (2015: 54,8 %)

Diskontní sazba byla stanovena při zohlednění rozdílů v lokalitě a převládajících tržních podmínek a doby návratnosti. Vážená průměrná diskontní sazba použitá znalcem byla 8,52 % (2015: 8,56 %).

V případě bytových jednotek, garáží a příslušných pozemků určených k pronájmu a postupnému prodeji do konce roku 2027 je použita metoda diskontovaných výnosů při použití diskontní míry 5,6 % (v 2015 4,065 %). Pro stanovení výnosů byla použita cena 23 876 Kč/m² (v 2015 23 381 Kč/m²) u bytových jednotek a 13 801 Kč/m² (v 2015 13 464 Kč/m²) u garáží.

Pro ocenění pozemků držených za účelem zhodnocení a to buď formou budoucího prodeje pozemků, nebo další výstavby byla použita metoda porovnávací, která zohledňuje současné transakční ceny pro obdobné nemovitosti. Tržní cena za metr čtvereční je ovlivněna rozdíly v lokalitě a individuálními faktory jako dokončení projekčních a dalších prací k získání územního rozhodnutí, stavebního povolení, zasíťování atd. Průměrná cena byla 1 429 Kč/m² (2015: 1 307 Kč/m²).

4.3. Pozemky, budovy, zařízení

	2016	2015
Pořizovací ceny		
Zůstatek k 1.1.	693	693
Přírůstky	1 413	-
Úbytky	-326	-
Zůstatek k 31.12.	1 780	693
Kumulované odpisy a ztráty ze snížení hodnoty		
Zůstatek k 1.1.	-424	-284
Přírůstky	-245	-140
Úbytky	104	-
Zůstatek k 31.12.	-565	-424
Pozemky, budovy, zařízení stav k 31.12.	1 215	269

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

4.4. Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky

	k 31. 12. 2016	k 31. 12. 2015
Ostatní dlouhodobé pohledávky	2 000	2 000
Celkem dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	2 000	2 000

4.5. Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů, ostatní pohledávky

	k 31. 12. 2016	k 31. 12. 2015
Pohledávky z obchodních vztahů	10 741	10 332
Poskytnuté zálohy	3 778	3 747
Hrubá výše celkem	14 519	14 079
Ztráty ze snížení hodnoty	-4 522	-5 520
Celkem krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	9 997	8 559
Ostatní pohledávky - daň z příjmů	2 774	-
Ostatní pohledávky - příjmy příštích období	2 083	560
Ostatní pohledávky - předplacené náklady	1 076	956
Ostatní pohledávky - ostatní	9 025	-
Celkem ostatní pohledávky	14 958	1 516

4.6. Peněžní prostředky a ekvivalenty

	k 31. 12. 2016	k 31. 12. 2015
Bankovní účty	397 297	344 495
Pokladní hotovost	25	46
Celkem peněžní prostředky a ekvivalenty	397 322	344 541

4.7. Vlastní kapitál

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

Společnost v roce 2016 ani v roce 2015 neemitovala žádné nové akcie. Základní kapitál Společnosti činí 2 805 tis. Kč a je rozdělen na 5 610 kusů kmenových akcií znějících na jméno o jmenovité hodnotě 500 tis. Kč. Společnost nedrží žádné vlastní akcie.

	k 31. 12. 2016	k 31. 12. 2015
Vydané akcie na začátku období (kusy)	5 610	*2 805
Vydané akcie v průběhu období (kusy)		
Vydané akcie na konci období (kusy)	5 610	5 610
Vážený průměr akcií v oběhu pro účely výpočtu základního zisku na akcii	5 610	5 610
Vážený průměr akcií v oběhu pro účely výpočtu zředěného zisku na akcii	5 610	5 610
Čistý zisk/ztráta přiřaditelný akcionářům společnosti	140 773	111 052
Čistý zisk/ztráta přiřaditelný akcionářům společnosti po předpokládaných konverzích pohybů	140 773	111 052
Základní zisk na akcii v Kč	25 092,98	19 795,49
Zředěný zisk na akcii v Kč	25 092,98	19 795,49

* Společnost v září 2015 rozštěpila všechny kmenové akcie na jméno, každá o jmenovité hodnotě 1 000 tis. Kč tak, že každá kmenová akcie na jméno o jmenovité hodnotě 1 000 tis. Kč se rozštěpila na 2 kmenové akcie na jméno, každá o jmenovité hodnotě 500 tis. Kč.

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

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

4.8. Přijaté úvěry, půjčky

Skupina má pouze jeden přijatý úvěr a to od České spořitelny, a.s. Úvěrová smlouva je platná do 31. 12. 2030, finanční prostředky byly poskytnuty na pořízení nákupního centra Valašské Meziříčí.

Úvěr je splácen v pravidelných měsíčních splátkách, stav úvěru k 31. 12. 2016 byl 77 557 tis. Kč (k 31.12.2015 0 tis. Kč), z toho částka splatná do konce roku 2017 vykázána v krátkodobých závazcích celkem 4 520 tis. Kč, částka 73 037 tis. Kč vykázána v dlouhodobých závazcích.

4.9. Krátkodobé závazky z obchodního styku a ostatní krátkodobé závazky

	k 31. 12. 2016	k 31. 12. 2015
Závazky z obchodního styku	11 946	10 411
Přijaté zálohy	4 502	1 463
Závazky - spřízněné osoby	188	102
Celkem krátkodobé závazky z obchodního styku	16 636	11 976
Výdaje příštích období	5 068	2 742
Výnosy příštích období	5 600	2 992
Odměny statutárním orgánům, mzdy, sociální a zdravotní pojištění	603	546
Daň z příjmů splatná	1 074	5 465
Ostatní daně	1 823	1 755
Ostatní závazky - ostatní	6 058	-
Celkem ostatní závazky	20 226	13 500

4.10. Goodwill

Goodwill z akvizice dceřiných společností lze analyzovat následovně:

	k 31. 12. 2016	k 31. 12. 2015
Pořizovací náklady na začátku roku	66 842	66 842
Přírůstky z podnikových kombinací bod 3.	2 068	-
Pořizovací náklady na konci roku	68 910	66 842
Kumulovaná ztráta ze snížení hodnoty na začátku roku	-66 842	-66 842
Ztráta ze snížení hodnoty v běžném roce	-2 068	-
Kumulovaná ztráta ze snížení hodnoty na konci roku	-68 910	-66 842
Hodnota Goodwillu	0	0

V průběhu roku snížila Skupina hodnotu majetkové účast ve společnosti UNISTAV International, a. s. na nulovou hodnotu. Na základě indikátoru odhadu znalců, kteří stanovili metodou substanční hodnoty na principu reálných hodnot nulovou hodnotu podílu společnosti, management vyhodnotil peněžní toky a stanovil také nulovou zpětně ziskatelnou hodnotu investice.

5. VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

5.1. Výnosy z pronájmu a služeb

	2016	2015
Výnosy z pronájmu	194 974	193 146
Výnosy ze služeb	1 214	936
Výnosy z pronájmu a služeb celkem	196 188	194 082

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

5.2. Čisté výnosy související s poplatky za služby

	2016	2015
Výnosy z přeúčtování nákladů na energie	25 272	24 805
Náklady na energie	-25 721	-24 743
Výnosy související s pronájmem - ostatní	2 474	2 031
Náklady na poskytované služby	-822	-904
Čisté výnosy související s poplatky za služby celkem	1 203	1 189

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

5.3. Náklady na provoz nemovitostí

	2016	2015
Opravy a udržování nemovitostí	13 413	17 410
Bezpečnostní služby	3 218	3 522
Daň z nemovitostí	1 680	1 725
Správa budov a nemovitostí	1 663	1 827
Ostatní náklady související s nemovitostmi	4 756	4 165
Náklady na provoz nemovitostí celkem	24 730	28 649

5.4. Snížení hodnoty majetku

	2016	2015
Snížení hodnoty dlouhodobého nehmotného majetku	-1 059	-
Snížení hodnoty pohledávek	998	227
Snížení hodnoty goodwillu	-2 068	-
Snížení hodnoty majetku celkem	-2 129	227

Vývoj snížení hodnoty majetku

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

k 31. 12. 2015	počáteční stav k 1. 1. 2015	zvýšení	snížení	čistý pohyb za rok	konečný stav k 31. 12. 2015
Dlouhodobý nehmotný majetek	-	-	-	-	-
Pohledávky	5 748	6	-233	-227	5 521
Goodwill bod 4.10.	-	-	-	-	-
Snížení hodnoty majetku celkem	5 748	6	-233	-227	5 521

5.5. Čistý zisk/ztráta z přecenění investic do nemovitostí

	2016	2015
Pronajaté nemovitosti vytvářející příjem	-27 943	-52 414
Pozemkové portfolio	20 829	24 639
Projekty ve výstavbě	-915	20
Zisk/ztráta z přecenění investic do nemovitostí	-8 029	-27 755

5.6. Zisk/ztráta z prodeje investic do nemovitostí

	2016	2015
Výnosy z prodeje investic do nemovitostí	46 826	24 038
Reálná hodnota prodaných investic do nemovitostí	-43 430	-21 957
Související náklady (právní služby, posudky, poplatky, daně)	-3 002	-2 411
Zisk/ztráta z prodeje investic do nemovitostí	394	-330

Skupina pokračovala

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

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

5.7. Správní náklady

	2016	2015
Mzdové náklady a odměny	7 147	6 631
Sociální a zdravotní pojištění, ostatní sociální náklady	2 036	1 880
Odměna depozitáře, auditní, daňové, právní, poradenské služby	4 373	4 020
Nájemné provozních prostor a služby s ním spojené	989	978
Odpis pohledávek	978	-
Odpisy zařízení	245	140
Spotřeba materiálu	265	241
Ostatní správní náklady	2 010	1 299
Správní náklady celkem	18 043	15 189

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

	2016	2015
Bankovní úroky	1 095	868
Úrokové výnosy celkem	1 095	868

	2016	2015
Bankovní poplatky	26	25
Bankovní úroky	11	-
Finanční náklady celkem	37	25

5.9. Daň z příjmů

	2016	2015
Daň z příjmů - splatná	5 800	9 963
Odložená daň z příjmů	-597	3 403
Celkem daň z příjmů	5 203	13 366

	k 31. 12. 2016	k 31. 12. 2015
Odložený daňový závazek (dlouhodobý)	33 417	35 882
Splatný závazek (+), pohledávka (-) z daně z příjmů (krátkodobý)	-1 700	5 465
Čistý daňový závazek (+) pohledávka (-)	31 717	41 347

Efektivní daňová sazba uplatňovaná společností za rok 2016 činí 3,5 % (2015: 10,7 %)

Zisk za účetní období	140 773	111 052
Daň z příjmů vykázaná ve výsledku hospodaření celkem	5 203	13 366

Zisk před zdaněním	145 976	124 418
---------------------------	----------------	----------------

Nominální sazba daně z příjmů právnických osob	5%	5%
Nominální sazba daně z příjmů právnických osob - dceřiné společnosti	19%	19%

Daň z příjmů vypočtená nominální sazbou daně z příjmů právnických osob	7 299	6 221
---	--------------	--------------

Daňově neuznatelné náklady	1 274	1 472
Vliv změny v dani z příjmů právnických osob		5 150
Vliv rozdílné daňové sazby pro dceřiné společnosti	6 024	4 749

Dlouhodobé závazky odložená daň

	k 31. 12. 2016			k 31. 12. 2015		
	Hodnota účetní	Hodnota daňová	Přechodný rozdíl	Hodnota účetní	Hodnota daňová	Přechodný rozdíl
Nehmotná aktiva	6 208	3 786	2 422	7 267	6 056	1 211
Investice do nemovitostí	3 508 753	2 621 528	855 861	3 322 708	2 528 941	793 767
Pozemky, budovy, zařízení	1 215	1 252	-37	269	218	51
Odložená daň			33 417			35 882

6. ŘÍZENÍ FINANČNÍCH RIZIK

V rámci svých aktivit je Skupina vystavena rizikům

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

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

6.1. Úvěrové riziko

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

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

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

Následující tabulky uvádějí klasifikaci finančních aktiv k 31. prosinci 2016 a 2015 dle věkové struktury a případného snížení hodnoty.

Analýza pohledávek po splatnosti

k 31. 12. 2016	celkem do splatnosti bez snížení hodnoty	po splatnosti se snížením hodnoty	snížení hodnoty	celkem
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	2 000	-	-	2 000
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	9 795	4 725	-4 523	9 997
Ostatní pohledávky - finanční aktiva	10 101	-	-	10 101
Peněžní prostředky a ekvivalenty	397 322	-	-	397 322
Celkem	419 218	4 725	-4 523	419 420

k 31. 12. 2015	celkem do splatnosti bez snížení hodnoty	po splatnosti se snížením hodnoty	snížení hodnoty	celkem
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	2 000	-	-	2 000
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	8 129	5 951	-5 521	8 559
Ostatní pohledávky - finanční aktiva	956	-	-	956
Peněžní prostředky a ekvivalenty	344 541	-	-	344 541
Celkem	355 626	5 951	-5 521	356 056

6.2. Riziko likvidity

Hlavním cílem řízení rizika likvidity je snížit riziko, že Skupina nebude mít dostatek prostředků ke krytí svých finančních závazků, provozního kapitálu a investičních výdajů, k nimž se zavázala a riziko, že nebude schopna realizovat určité aktivum za přiměřenou cenu a v příslušném časovém rámci.

Skupina řídí riziko likvidity průběžným monitorováním předpokládaných a skutečných peněžních toků, financováním portfolia investic do nemovitostí v převažující míře vlastními zdroji, a využíváním příjmů z pronájmů k úhradě krátkodobých závazků.

Skupina dlouhodobě vykazuje dostatek zdrojů, své peněžní závazky plní řádně a včas.

6.3. Tržní riziko

Tržní riziko je riziko vyplývající ze změn tržních cen, úrokových měr a měnových kurzů, včetně rizika plynoucího z kolísání tržní hodnoty pozic v majetku Skupiny, které je způsobeno změnami tržních proměnných, zejména cen nemovitostí a dalších aktiv, do kterých Skupina investuje.

Dle statutu Mateřské společnosti mohou být nemovitosti, do nichž Skupina investuje umístěny pouze v České republice a v zemích Evropského hospodářského prostoru. Doposud bylo vždy 100 % nemovitostí umístěno v České republice s rozložením portfolia na pozemkové a nemovitosti určené k pronájmu, obojí v různých lokalitách.

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

Měnové riziko

Skupina nemá k 31. 12. 2016 nemá finanční aktiva a závazky v cizích měnách.

Úrokové riziko

Skupina má k 31. 12. 2016 pouze jeden přijatý bankovní úvěr, který je úročen pohyblivou úrokovou sazbou vycházející ze sazeb PRIBOR za referenční období 1 měsíc navýšený o fixní marži. Tento bankovní úvěr je skupina schopna kdykoli vykryt svými vlastními finančními prostředky.

Cenové riziko

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

Reálná hodnota nemovitostí v majetku Skupiny je stanovována minimálně jedenkrát ročně znaleckým oceněním. Dojde-li však podle názoru představenstva Mateřské společnosti v průběhu roku ke značným výkyvům hodnoty majetku Mateřské společnosti, provede tato dle statutu ocenění majetku bez zbytečného odkladu.

Rizika investice do nemovitostí lze eliminovat pomocí diverzifikace aktiv, do kterých Skupina investuje. Dle statutu mohou být aktiva Mateřské společnosti umístěna pouze v České republice a v zemích Evropského hospodářského prostoru. V České republice však bylo vždy umístěno 100 % investic Skupiny.

6.4. Řízení kapitálu

Cílem řízení kapitálu Skupiny je zajistit schopnost Skupiny pokračovat v činnosti po neomezenou dobu a vytvářet výnosy pro akcionáře a prospěch pro ostatní zainteresované strany, stejně jako udržovat optimální strukturu kapitálu, a snižovat tak náklady na kapitál.

Mateřská společnost od vzniku nerozhodla o výplatě jakékoli dividendy.

Největším zdrojem financování byl vlastní kapitál, který činil 96,22 % pasiv.

Finanční pozice Skupiny nepodléhá sezónním výkyvům, nicméně tržní cena akcii může klesnout v důsledku jejich volatility na finančních trzích a to může mít dopad na finanční situaci Skupiny.

7. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

Členové představenstva obdrželi v roce 2016 na základě Smlouvy o výkonu funkce odměny v celkové výši 3 098 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 242 tis. Kč (v roce 2015 celkem 2 990 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 230 tis. Kč).

Vedoucím osobám bylo vyplaceno v roce 2016 z titulu uzavřené pracovní smlouvy celkem 1 041 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 80 tis. Kč (v roce 2015 celkem 944 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 40 tis. Kč).

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů

	k 31. 12. 2016	k 31. 12. 2015
Global Stores, a. s.	2 112	1 883
UNI HOBBY, a. s.	339	662
Celkem krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	2 451	2 545

Ostatní pohledávky

	k 31. 12. 2016	k 31. 12. 2015
Global Stores, a. s.	539	807
UNI HOBBY, a. s.	417	47
Celkem ostatní pohledávky	961	864

Krátkodobé závazky z obchodního styku

	k 31. 12. 2016	k 31. 12. 2015
Global Stores, a. s.	85	85
UNI HOBBY, a. s.	-	13
UNIMEX GROUP, a. s.	103	100
Václavské, a. s.	-	1
Celkem krátkodobé závazky z obchodního styku	188	199

Ostatní závazky

	k 31. 12. 2016	k 31. 12. 2015
Global Stores, a. s.	10	20
UNI HOBBY, a. s.	20	10
UNIMEX GROUP, a. s.	2	-
Václavské, a. s.	36	37
Celkem ostatní závazky	68	67

Výnosy z pronájmu a služeb

	2016	2015
Global Stores, a. s.	109 649	111 497
UNI HOBBY, a. s.	22 000	22 000
Celkem výnosy z pronájmu a služeb	131 649	133 497

Náklady na provoz nemovitostí

	2016	2015
Global Stores, a. s.	1 050	1 100
UNI HOBBY, a. s.	261	260
UNIMEX GROUP, a. s.	960	960
Celkem náklady na provoz nemovitostí	2 271	2 320

Správní náklady, pořízení neinvestičního majetku

	2016	2015
Global Wines, a. s.	16	14
UNIMEX GROUP, a. s.	160	157
Václavské, a. s.	1 025	820
Celkem správní náklady, pořízení neinvestičního majetku	1 290	978

8. PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A SOUDNÍ SPORY

Skupina nemá žádné podmíněné závazky. Vůči Skupině není veden žádný soudní spor a Skupině není známo, že by takový spor mohl být vůči ní zahájen.

9. BANKOVNÍ ZÁRUKY

Ve prospěch Skupiny byly vystaveny tyto bankovní záruky:

- bankovní záruka poskytnutá Českou Spořitelnou, a. s. ve výši 429 504,- Kč se splatností do 31. 3. 2017. Záruka je vystavená na plnění závazků společnosti ALFA RERENT, s. r. o. z titulu nájemní smlouvy uzavřené na prostory v objektu UNI HOBBY Brno
- bankovní záruka KB, a.s. ve výši 5 000 tis. Kč platná do 31. 7. 2019 a bankovní záruka KB, a.s. ve výši 500 tis. Kč platná do 31. 7. 2021. Záruky jsou vystaveny na plnění závazků společnosti PS-MSI, a.s. z titulu smlouvy o dílo na zhotovení stavby HOBBY marketu v Starém Městě u Uherského Hradiště
- bankovní záruka poskytnutá Raiffeisenbank, a. s. ve výši 2 000 tis. Kč platná do 15. 3. 2018. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti PSJ, a. s. z titulu smlouvy o dílo na zhotovení stavby obchodního centra Jihlava
- bankovní záruka poskytnutá Všeobecnou úverovou bankou a. s., se sídlem v Bratislavě ve výši 390 tis. Kč platná do 31. 7. 2021. Záruka je vystavená na plnění závazků společnosti Dráčík – DUVI CZ s. r. o. z titulu nájemní smlouvy uzavřené na obchodní prostory v objektu OBI Česká Lípa
- bankovní záruka vystavená Českou spořitelnou, a.s. ve výši 575 770,- Kč platná do 30. 9. 2019. Záruka je vystavená na plnění závazků společnosti KOBERCE BRENO, spol. s r.o. z titulu nájemní smlouvy uzavřené na obchodní prostory v objektu Valašské Meziříčí

10. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

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

Zástavy

	Popis zástavního práva	Zástavní věřitel	Dotčené nemovitosti
UNI HOBBY Valašské Meziříčí (LV 5315)	Zástavní právo k zajištění pohledávka na zaplacení jistiny úvěru včetně příslušenství jakož i další pohledávky vzniklé na základě zajištěných smluv vzniklé do 31. 12. 2035 až do výše 261 600 000,- Kč	Česká spořitelna, a.s.	dotčené nemovitosti - parcela St. 1217, St. 2819/1, 1612/1,1612/11, 1612/13,1612/14,1612/2,1612/4, 1632/2,1644,1651,406/24,416/22,416 /6

Služebnosti

	Oprávnění	Povinnost	Služebnost
UNI HOBBY market Brno (LV 6119)	E.ON Distribuce, a.s.	parcela 3163/114,3163/122	umístění kabelového vedení VN
UNI HOBBY market Zlín (LV 968)	Statutární město Zlín	parcela 670/71	umístění, provoz veřejného osvětlení, vjezdu a vstupu za účelem oprav, kontrol, údržby
	E.ON Distribuce, a.s.	parcela 670/71	umístění kabelového vedení VN
UNI HOBBY market Hodonín (LV 14003)	parcela St.9214,2058/97, 2058/129, 2058/141-145	parcela St. 9032,2058/120	volné chůze a jízdy za účelem přístupu k pozemkům
	parcela 2058/97, 2058/129, 2058/141-145, St. 9214	parcela 2058/80	zřizování, užívání a provozování vedení přípojky dešťové kanalizace a břemeno bezúplatného odvodu dešťových vod
	parcela 20582/120, St. 9032,	parcela 2058/129,2058/141-145, 2058/97, parcela St. 9214	zřizování, užívání a provozování vedení přípojky dešťové kanalizace a bezúplatný odvod dešťových vod
	parcela 2058/120, St. 9032	parcela 2058/129,2058/141-145, 2058/97, parcela St. 9214	volné chůze a jízdy za účelem přístupu k pozemkům, užívání a provozování silničního napojení
	parcela 2058/123, St. 9109, 2058/199	parcela 2058/97, 2058/129, St. 9214, parcela 2058/141 -145	stavby, zřizování, umístění, provozování, oprav a údržby vodovodní přípojky a vedení vody prostřednictvím přípojky
	parcela 2058/123, St. 9109, 2058/199	parcela 2058/129,2058/141-145, 2058/97, parcela St. 9214	stavby, zřizování, užívání, provozování, oprav a údržby elektrických nízkonapěťových rozvodů a jejich napojení na rozvaděč
	parcela 2058/123, St. 9109, 2058/199	parcela 2058/129,2058/141-145, 2058/97, parcela St. 9214	umístění stavby, zřizování, užívání, provozování, oprav a údržby přípojky veřejné dešťové kanalizace

UNI HOBBY market Hodonín (LV 14003)	DDK Bohemia s.r.o.	parcely st. 9214 parcely 2058/97, 2058/141	umístění stavby, provozování, opravy a údržby přípojky veřejné dešťové kanalizace
	parcely St. 7453, 2058/111, 2058/188	parcely 2058/97	umístění stavby vodovodní přípojky s napojením na vodovodní řad a vstup za účelem provádění oprav, údržby, revizí
	parcely St.7453, 2058/111, 2058/188	parcely 2058/97	umístění stavby kanalizační přípojky a vstup za účelem provádění oprav, údržby, revizí
	parcely 2058/80, St. 9023, 2058/130, 2058/127, St. 9206/3, 2058/152, 2058/154, 2058/155	parcely 2058/97	umístění stavby, provozování, opravy, údržby a revizí propojení vodovodního řadu
	parcely St.9023,2058/127, St. 9206/3, 2058/152, 2058/154, 2058/155	parcely 2058/97, 2058/129, 2058/97, 2058/141	umístění, provozování, opravy, údržby, revize stavby dešťové kanalizace
	parcely 2058/80, St. 9023, 2058/130, 2058/127, St. 9206/3, 2058/152, 2058/154, 2058/155	parcely 2058/97	umístění a provozování stavby elektrického vedení NN
	E.ON Distribuce, a.s.	parcely 2058/97	umístění a provozování zemního kabelového vedení VN
	ČEZ, a.s.	parcely 2058/97, St. 9214	zřízení, údržba, provozování parovodní přípojky, předávací stanice, tepelného napaječe
	Česká telekomunikační infrastruktura, a.s.	parcely 2058/97, 2058/143, 2058/144	umístění a provozování podzemního komunikačního vedení
	ČEZ, a.s.	parcely 2058/97, St. 9214	zřízení, údržba, provozování parovodní přípojky, předávací stanice, tepelného napaječe
UNI HOBBY market Pardubice (LV 12663)	parcely st. 10575, 1759/7	parcely 1764/9,	chůze, jízdy, průhonu
	parcely 1759/8,1759/19	1764/10,1764/13, 1764/15	
	Česká telekomunikační infrastruktura, a.s.	parcely 1764/8, 2629/36	uložení, provoz, údržba, oprava vedení veřejné komunikační sítě
	Česká telekomunikační infrastruktura, a.s.	Stavba. č. p. 2777	umístění, údržby a oprav rozvaděče a příslušného vnitřního rozvodu
Pardubický kraj	2629/36	předkupní právo podle § 101 zákona č.183/2006	
OBI market Rožtyly (LV 12877)	Pražská teplárenská, a.s.	stavba č. p. 2287, parcely 3258/2, 3258/3, 3258/19, 3258/29, 3258/33	umístění, provozování, provádění kontroly, údržby, oprav a stavby horkovodní přípojky a předávací stanice
	parcely 3258/1,3258/29, 3258/30	parcely 3249, 3250	vjezdu, chůze, jízdy

OBI market Roztyly (LV 12877)	ČEZ ICT Services, a.s.	parcela 3252/1	zřízení, provoz komunikačního vedení, právo volného vstupu a vjezdu
UNI HOBBY market České Budějovice (LV 4172)	E.ON Distribuce, a.s.	parcela 1617/1	zřizování, umístění, provozování kabelového vedení NN
	parcela 1615/1, 1615/3, 1615/5, 1615/23	parcela 1617/1	chůze a jízdy a parkování
UNI HOBBY Jihlava a pozemky Jihlava (LV 1717)	RWE GasNet s.r.o.	parcela 1040/1, 1137/11, 1137/12, 1137/217, 1137/252	právo vedení plynovodu VTL, plynovod DN 300 vstup a vjezd za účelem jeho údržby a oprav
	RWE GasNet s.r.o.	parcela 1056/3, 1137/190, 1137/10, 1137/164, 1137/28	zřízení, provozování, oprav plynárenského zařízení
	Česká telekomunikační infrastruktura, a.s.	parcela 1040/1, 1040/21, 1137/11, 1137/12, 1137/252	zřízení, provozování, údržba a opravy podzemního komunikačního vedení
	E.ON Distribuce, a.s.	parcela 1137/11, 1137/12, 1137/252, 1040/1, 1040/29	zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy kabelového vedení VN
	Statutární město Jihlava	parcela 1137/10, 1137/164,	právo vedení splaškové kanalizace, zatrubněné vodoteče, včetně umístění souvisejících objektů, vstup a vjezd za účelem údržby a opravy
UNI HOBBY Staré Město u Uherského Hradiště (LV 5200)	parcela 6068/158, 6068/156, 6068/154, St. 3358	parcela 6068/73, 6068/196, 6068/197, 6068/198, 6068/199, 6068/200, 6068/145, St. 3052, St. 3361, St. 3362, 6068/204,	bezplatného napojení na inženýrské sítě - vodovod, plynovod, vedení VN, vedení NN, dešťovou a splaškovou kanalizaci
	parcela 6068/158, 6068/156, 6068/154, St. 3358	parcela 6068/73, 6068/196, 6068/197, 6068/198, 6068/199, 6068/200, 6068/145, St. 3052, St. 3361, St. 3362, 6068/204,	chůze a jízdy
	parcela 6068/154	parcela 6068/199	užívání parkoviště
	Česká telekomunikační infrastruktura, a.s.	parcela 6068/156, 6068/203	zřízení, provozování, údržba a opravy podzemního komunikačního vedení
	E.ON Distribuce, a.s.	parcela 6068/156	zřízení, provozování, opravování, údržba stavby distribuční soustavy - kabel VN, NN, rozvaděč NN

UNI HOBBY Staré Město u Uherského Hradiště (LV 5200)	parcela St. 3052	parcela 6068/156	umístění chodníku včetně souvisejícího osvětlení podél chodníku, stezka přes pozemek
	parcela 6068/73, 6068/75, 6068/83, 6068/85, 6068/86, 6068/106, St. 2898, 6068/136, 6068/196, 6068/197, 6068/198, 6068/199, 6068/200, 6068/145, St. 3052, St. 3361, St. 3362	parcela 6068/154	připojení se k dešťové kanalizaci, vedení, provozování a udržování takového kanalizačního vedení
Pozemky Kladno (LV 23466)	Česká telekomunikační infrastruktura, a.s.	parcela 2880/15	zřizování a provozování telekomunikačního vedení
	parcela 2880/31	parcela 2880/4	chůze a jízdy a vedení inženýrské sítě
	parcela 2868/14, 2868/17, 2880/29, 2880/31, 2880/99, 2880/100, 2880/19, 2880/228, 2880/229	parcela 2880/15	vedení inženýrských sítí
	Statutární město Kladno	2880/97	zřídit, provozovat komunikační veřejnou síť
Pozemky Pardubice (LV12663) (LV 12663)	ČEZ Distribuce, a.s.	parcela 1759/7	zřízení a provozování kabelové vedení NN, právo vstupu a vjezdu na pozemek
	parcela 1761/6, 2784/29,	parcela 1759/9, 1759/11, 1759/13, 2629/15	služebnost vozové cesty a stezky
Pozemky Hostavice (LV 551)	parcely 877/9-67, 877/101-129	parcela 881/1	cesty a stezky
	PREdistribuce, a.s.	parcela 877/16, 877/25, 877/6	zřízení, provozování, oprava, udržování distribuční soustavy a obslužného zařízení, právo provádět úpravy, obnovy, modernizace, odstranění soustavy
	parcely 877/6-67, 877/101-129	parcela 881/39	služebnost inženýrské sítě, kanalizačního vedení a přípojky splaškové kanalizace a vodovodního vedení a přípojky vodovodu
Bytový dům s pozemky Kroměříž (LV 15140, 15250)	E.ON Distribuce, a.s.	parcela 1539/129, 131, 132, 133	zřizování, provozování, vedení, opravy distribuční soustavy umístěného vedení NN
	Česká telekomunikační infrastruktura, a.s.	parcela 1539/129, 131, 132, 133	vedení, opravy, udržování podzemního komunikačního vedení
	E.ON Distribuce, a.s.	parcela 1539/5	zřizování, vedení, provozování distribuční soustavy NN
	Internethome s.r.o.	parcela 1539/5	zřizování, provozování, vedení, opravy, údržba rozvodů strukturované kabeláže a technologického zařízení

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



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. a jejích dceřiných společností („Skupina“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z konsolidovaného výkazu o finanční pozici k 31. 12. 2016, konsolidovaného výkazu o úplném výsledku, konsolidovaného přehledu o změnách vlastního kapitálu, konsolidovaného přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2016 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Skupině jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Skupiny UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. k 31. 12. 2016 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2016 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Skupině nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu konsolidované účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu konsolidované účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením našeho názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Hladina významnosti byla stanovena před zahájením auditu ve výši 10% ze základny „Zisk před zdaněním“. Zisk před zdaněním představuje ukazatel, který nejlépe vystihuje činnost Skupiny.

V rámci auditu konsolidované účetní závěrky Skupiny byly provedeny kompletní analytické a detailní testy věcné správnosti jednotlivých společností tvořících Skupinu. Všechny společnosti ve Skupině jsou auditovány stejnou auditorskou společností. Dceřiné společnosti nepředstavují v konsolidované účetní závěrce významný vliv. Jako hlavní rizikové oblasti jsme u Skupiny identifikovali:

- Výnosy – převažující část konsolidovaných výnosů souvisí s pronájmem, popř. s prodejem budov a staveb vykazovaných v rozvahové položce „Investice do nemovitostí“; v rámci auditu byla zejména testována výše fakturovaných nájmu na uzavřené smlouvy, zahrnutí výnosů do příslušného účetního období a správnost vykázání výnosů v účetních výkazech. Vzorek testovaných nájmu v rámci auditu převyšoval 90% celkových konsolidovaných výnosů Skupiny.
- Investice do nemovitostí – jedná se o nejvýznamnější složku konsolidovaných aktiv, která generuje prostřednictvím pronájmu či prodeje těchto aktiv převažující část výnosů Skupiny; v rámci auditu byla zejména testována existence, vlastnictví, zástavní práva či jiná práva k uvedeným aktivům, způsob ocenění reálnou hodnotou a správné vykázání v konsolidovaném výkazu o finanční pozici (rozvaha).
- Oceňování reálnou hodnotou – mateřská společnost je podle právních předpisů povinna alespoň jednou ročně přecenit majetek (včetně dceřiných společností) a dluhy na reálnou hodnotu. V rámci auditu jsme prověřili přecenění majetku a dluhů dle znaleckého posudku a správné vykázání přeceněných konsolidovaných aktiv, dluhů a oceňovacích rozdílů v konsolidovaných účetních výkazech.
- První přechod na mezinárodní standardy účetního výkaznictví (IFRS/IAS) – v rámci auditu jsme ověřili proces přechodu z českých účetních standardů na mezinárodní standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, použití vhodných účetních metod a posoudili jsme vhodnou strukturu konsolidovaných účetních výkazů včetně vymezení jejich jednotlivých položek a obsah přílohy konsolidované účetní závěrky.
- Proces sestavení konsolidované účetní závěrky (konsolidace) – zaměřili jsme se na ověření správného nastavení převodových můstků v rámci údajů z auditovaných účetních závěrek společností ve Skupině a použití odpovídající konsolidační účetní metody. Pro vykázání majetku a dluhů při pořízení dceřiných podniků Skupinou je používána metoda koupě s případným vznikem goodwillu, který byl testován k rozvahovému dni na snížení hodnoty.

Ostatní informace uvedené v konsolidované výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené v konsolidované výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti.

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s individuální a konsolidovanou účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v individuální a konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s individuální a konsolidovanou účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti či Skupině, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. za konsolidovanou účetní závěrku

Představenstvo společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je představenstvo společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. povinno posoudit, zda je Skupina schopna pokračovat v trvání podniku, a pokud je to relevantní, popsat v příloze konsolidované účetní závěrky záležitosti týkající se trvání podniku a použití předpokladu trvání podniku při sestavení konsolidované účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Skupiny nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Skupině odpovídá dozorčí rada a výbor pro audit společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v konsolidované účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé konsolidované účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Skupiny relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. uvedlo v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání podniku při sestavení konsolidované účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny pokračovat v trvání podniku. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny pokračovat v trvání podniku vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost pokračovat ve své podnikatelské činnosti.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do Skupiny a o její podnikatelské činnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Zodpovídáme za řízení auditu Skupiny, dohled nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

Naší povinností je informovat představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu konsolidované účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

Praha, 27. března 2017

Petr Rýněš

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

Za společnost:
 Ing. Petr Rýněš, statutární ředitel



Strnadová

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

UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.

**INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK 2016
KONČÍCÍ 31. PROSINCEM 2016**

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

OBSAH: Výkaz o finanční pozici
Výkaz o úplném výsledku
Přehled o změnách ve vlastním kapitálu
Přehled o peněžních tocích
Příloha účetní závěrky

V Praze dne 21. 3. 2017



Ing. Petr Pavlát
člen představenstva

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI

Příloha tvoří nedílnou součást této účetní závěrky

	Bod	2016	2015
DLOUHODOBÁ AKTIVA		3 441 866	3 332 998
Nehmotná aktiva	4.1.	6 208	7 267
Investice do nemovitostí	4.2.	3 271 924	3 250 017
Pozemky, budovy a zařízení	4.3.	1 215	218
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	4.4.	157 940	72 000
Odložená daňová pohledávka		-	-
Podíly v ovládaných společnostech	4.5.	4 579	3 496
KRÁTKODOBÁ AKTIVA	4.6.	412 407	348 091
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů		6 760	6 591
Ostatní pohledávky		14 871	1 489
Peněžní prostředky a ekvivalenty		390 776	340 011
AKTIVA CELKEM		3 854 273	3 681 089
VLASTNÍ KAPITÁL	4.7.	3 785 630	3 622 654
Základní kapitál		2 805 000	2 805 000
Kapitálové fondy		106 800	106 800
Nerozdělený zisk		873 830	710 854
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY		42 965	38 862
Přijaté půjčky		-	-
Závazek odložená daň	5.9.	42 965	38 862
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	4.8.	25 678	19 573
Krátkodobé závazky z obchodního styku		12 126	9 435
Ostatní závazky		13 552	10 138
PASIVA CELKEM		3 854 273	3 681 089

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

	Bod	2016	2015
Výnosy z pronájmu a služeb	5.1.	190 560	191 450
Čisté výnosy související s poplatky za služby	5.2.	1 178	1 193
Čisté výnosy z pronájmu		191 738	192 643
Náklady na provoz nemovitostí	5.3.	-23 021	-27 219
Snížení hodnoty majetku	5.4.	-970	3 010
Čistý zisk/ ztráta z přecenění investic do nemovitostí	5.5.	16 552	-31 723
Zisk / ztráta z prodeje investic do nemovitostí	5.6.	1 558	534
Čistý zisk/ ztráta z prodeje provozního majetku		-	-
Správní náklady	5.7.	-16 790	-13 631
Provozní výsledek hospodaření		169 067	123 614
Úrokové výnosy	5.8.	2 558	854
Úrokové náklady		-	-
Ostatní čistý finanční výsledek	5.8.	-14	-14
Výsledek hospodaření z finanční činnosti		2 544	840
Zisk/ Ztráta před zdaněním		171 611	124 454
Daň z příjmů	5.9.	-8 635	-11 419
Zisk/ Ztráta za účetní období		162 976	113 035
Ostatní úplný výsledek za účetní období		-	-
Úplný výsledek za účetní období celkem		162 976	113 035

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

	Základní kapitál	Ostatní fondy	Výsledek hospodaření minulých let	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2015	2 805 000	106 800	597 819	3 509 619
Úplný výsledek celkem za účetní období	-	-	113 035	113 035
Podíly na zisku	-	-	-	-
Zůstatek k 31. 12. 2015	2 805 000	106 800	710 854	3 622 654
Zůstatek k 1. 1. 2016	2 805 000	106 800	710 854	3 622 654
Úplný výsledek celkem za účetní období	-	-	162 976	162 976
Podíly na zisku	-	-	-	-
Zůstatek k 31. 12. 2016	2 805 000	106 800	873 830	3 785 630

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

	31. 12. 2016	31. 12. 2015
<i>Peněžní tok z provozní činnosti</i>		
Příjmy z pronájmu a služeb s ním spojených	260 949	264 800
Platby dodavatelům za služby a materiál	-61 127	-67 988
<i>Peněžní prostředky vytvořené provozní činností</i>	199 823	196 812
Platby mezd zaměstnancům a odměn statutárním orgánům, pojistného na sociální a zdravotní zabezpečení	-7 222	-6 579
Platby daní včetně daně z příjmů	-58 884	-45 535
Úroky z finančních prostředků na běžných účtech	1 082	854
Bankovní poplatky	-14	-14
Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti	134 785	145 538
<i>Peněžní toky z investiční činnosti</i>		
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí	37 120	5 160
Výdaje spojené s pořízením investic	-34 421	-53 298
Čisté peněžní prostředky použité v investiční činnosti	2 699	-48 138
<i>Peněžní toky z finanční činnosti</i>		
Přijaté splátky úvěrů a půjček	10 000	20 000
Výdaje spojené s odkupem dlouhodobé pohledávky	-94 718	-
Nákup podílu - ovládané společnosti	-2 000	-
Čisté peněžní prostředky použité ve finanční činnosti	-86 718	20 000
Čisté zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	50 766	117 400
<i>Peněžní prostředky a ekvivalenty na počátku účetního období</i>	340 011	222 611
<i>Peněžní prostředky a ekvivalenty na konci účetního období</i>	390 776	340 011

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. se sídlem Praha 1, Václavské nám. 815/53, PSČ 110 00, 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 31. 12. 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	20,83 %

Orgány Společnosti k 31. 12. 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 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 nedošlo k personálním změnám v orgánech Společnosti.

Zaměstnanci

Společnost zaměstnává k 31. 12. 2016 celkem 8 zaměstnanců (k 31. 12. 2015 měla Společnost 6 zaměstnanců).

2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU A PODSTATNÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA

2.1. Prohlášení o shodě

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

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

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

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

V běžném účetním období Společnost uplatnila úpravy IFRS vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijaté pro použití v EU, které jsou povinně platné pro účetní období začínající 1. ledna 2016 nebo po tomto datu.

předpis		použití
úpravy IFRS 10, IFRS 12, IAS 28	Investiční jednotky: Uplatňování výjimky z konsolidace	úpravy se na Společnost nevztahují
úpravy IFRS 11	Účtování o akvizici a účasti na společných činnostech	úpravy se na Společnost nevztahují
úpravy IAS 1	Iniciativa týkající se zveřejňování	aplikace těchto úprav neměla dopad na výkaz o úplném výsledku nebo na výkaz o finanční situaci Společnosti
úpravy IAS 16 a IAS 38	Vyjasnění přípustných metod odpisů a amortizace	aplikace těchto úprav neměla dopad na výkaz o úplném výsledku nebo na výkaz o finanční situaci Společnosti
úpravy IAS 16 a IAS 41	Zemědělství: Rostliny přinášející úrodu	úpravy se na Společnost nevztahují
úpravy IAS 19	Plány definovaných požitků: Zaměstnanecké příspěvky	aplikace těchto úprav neměla dopad na výkaz o úplném výsledku nebo na výkaz o finanční situaci Společnosti
úpravy IAS 27	Ekvivalenční metody v individuální účetní závěrce	úpravy se na Společnost nevztahují

2.2.2. Roční zdokonalení IFRS

Cyklus 2010 - 2012

Společnost použila tyto úpravy poprvé v běžném roce. Roční zdokonalení IFRS – cyklus 2010 – 2012 obsahuje několik úprav různých IFRS, které jsou shrnuty níže.

Úpravy IFRS 2 mění definici „rozhodných podmínek“ a „tržních podmínek“ a byly přidány definice „výkonnostních podmínek“ a „podmínek poskytování služeb“, které byly dříve zahrnuty do definice „rozhodných podmínek“.

Úpravy IFRS 3 objasňují, že podmíněné protiplnění, které je klasifikováno jako aktivum nebo závazek, by mělo být oceněno reálnou hodnotou ke dni každé účetní závěrky bez ohledu na to, zda je dané podmíněné protiplnění finančním nástrojem v rozsahu působnosti standardu IFRS 9 nebo IAS 39 či nefinančním aktivem

nebo závazkem. Změny v reálné hodnotě (jiné než úpravy oceňovacího období) by měly být vykázány v hospodářském výsledku.

IFRS 8 přináší tyto změny:

- vyžadují, aby účetní jednotka zveřejnila rozhodnutí vedení, která se týkají uplatnění agregačních kritérií na provozní segmenty, včetně popisu agregovaných provozních segmentů a hospodářských ukazatelů, které jsou posuzovány při určování toho, zda mají provozní segmenty „obdobné ekonomické rysy“; a
- objasňují, že sesouhlasení součtu aktiv povinně vykazovaných segmentů s aktivy účetní jednotky by mělo být prováděno pouze v případě, že informace o aktivech segmentů jsou pravidelně poskytovány vedoucí osobě s rozhodovacími pravomocemi.

Úpravy zdůvodnění závěrů k IFRS 13 vyjasňují, že vydáním standardu IFRS 13 a následných úprav standardů IAS 39 a IFRS 9 nebyla eliminována možnost oceňovat krátkodobé pohledávky a závazky, které nemají stanovenou úrokovou míru, v jejich hodnotách stanovených na faktuře bez diskontování, pokud toto nepoužití diskontace nemá významné dopady.

Úpravy IAS 16 a IAS 38 odstraňují nekonzistentnost v účtování o oprávkách v případech, kdy dochází k přecenění položky pozemků, budov a zařízení nebo nehmotného majetku. Nové požadavky objasňují, že „brutto“ účetní hodnota je upravena způsobem, který je konzistentní s přeceněním účetní hodnoty aktiva, a že oprávky jsou rozdílem mezi „brutto“ účetní hodnotou a účetní hodnotou po zohlednění akumulovaných ztrát ze snížení hodnoty.

Úpravy IAS 24 objasňují, že manažerská jednotka (řídící účetní jednotka) poskytující vykazující účetní jednotce nebo mateřskému podniku vykazující účetní jednotky služby klíčových členů vedení je spřízněnou stranou vykazující účetní jednotky. Z toho vyplývá, že vykazující účetní jednotka by měla tyto služby zveřejnit jako transakce spřízněných stran v hodnotě vzniklé za službu placenou nebo splatnou manažerské jednotce za poskytnutí služeb klíčových členů vedení. Zveřejnění složek takovéto kompenzace však není vyžadováno.

Aplikace těchto úprav nemá významný vliv na zveřejnění či částky vykazané v individuální účetní závěrce.

Cyklus 2012 - 2014

Společnost použila tyto úpravy poprvé v běžném roce. Roční zdokonalení IFRS – cyklus 2012 – 2014 obsahuje několik úprav různých IFRS, které jsou shrnuty níže.

Úpravy IFRS 5 zavádějí do tohoto standardu specifické pokyny ohledně toho, kdy účetní jednotka reklasifikuje aktiva (nebo vyřazované společnosti) „držená k prodeji“ na „držená k rozdělení vlastníkům“ (či naopak). Úpravy objasňují, že tato změna by se měla považovat za pokračování původního plánu vyřazení, a proto se na ni nevztahují požadavky stanovené v IFRS 5 ohledně změny plánu prodeje. Tyto úpravy také upřesňují pokyny pro to, kdy má být ukončeno účtování položek „držených k rozdělení“.

Úpravy IFRS 7 poskytují dodatečné pokyny k objasnění toho, zda má účetní jednotka na základě smlouvy o obsluze finančního aktiva trvající angažovanost v převáděném aktivu pro účely zveřejnění požadovaných v souvislosti s převáděnými aktivy.

Úpravy IAS 19 upřesňují, že sazba použitá pro diskontování zaměstnaneckých požitků po skončení pracovního poměru by se měla stanovit odkazem na tržní výnosy ke konci účetního období z kvalitních podnikových dluhopisů. Rozvinutost trhu pro kvalitní podnikové dluhopisy by se měla posoudit v měně, v níž mají být požitky vyplaceny. U měn, pro něž neexistuje rozvinutý trh pro takovéto kvalitní podnikové dluhopisy, by se měly použít tržní výnosy ke konci účetního období z vládních dluhopisů stanovených v této měně.

Aplikace výše uvedených úprav neměla významný vliv na individuální účetní závěrku Společnosti.

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

- IFRS 9 Finanční nástroje
- IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky

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

Společnost nepřistoupila k jejich předčasnému použití.

Podle analýzy finančních aktiv a finančních závazků Společnosti k 31. prosinci 2016 provedené na základě skutečností a okolností, které existovaly k tomuto datu, vedení Společnosti provedlo předběžné posouzení dopadu IFRS 9 na individuální účetní závěrku Společnosti a nepřepokládá, že použití nových požadavků IFRS 9 bude mít významný dopad na individuální účetní závěrku Společnosti.

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

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

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

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

2.2.5. Důležitá účetní pravidla

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

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

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

Přechod na Mezinárodní standardy účetního výkaznictví

Společnost v této individuální účetní závěrce poprvé uplatnila Mezinárodní standardy účetního výkaznictví (International Financial Reporting Standards - IFRS) schválené 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 dále jen (CAS). 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 vykázala aktiva a závazky, jejichž uznání je vyžadováno IFRS, nevykázala aktiva a závazky, jejichž uznání IFRS nepovolují, překlasifikovala aktiva a závazky, které byly vykázány 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 vykázán v položce nerozděleného zisku. Podrobněji je dopad změn přechodu na IFRS popsán v bodu 3.

Oceňovací základna

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

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

Reálná hodnota je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo 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.

Stanovení reálných hodnot

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

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

Funkční měna a měna vykazování

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

Transakce v cizích měnách

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

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

Použití odhadů a úsudků

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

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

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

- podmíněná protihodnota
- klasifikace investic do nemovitostí

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

- ocenění investičního majetku
- uznání odložených daňových pohledávek – budoucí využití převáděných daňových ztrát
- řízení finančních rizik
- test na snížení hodnoty – zásadní předpoklady týkající se zpětně získatelných částek

Investice do nemovitostí

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

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

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

Nezávislá externí znalecká společnost disponující nezbytnou odbornou způsobilostí a předchozími zkušenostmi s oceňováním předmětné kategorie investic do nemovitostí v dané lokalitě, ocenila portfolio investic do nemovitostí ke konci roku 2016 resp. 2015.

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

Pozemky, budovy, zařízení

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

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

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

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

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

Budovy, stavby a jejich technické zhodnocení	30-50 let
Klimatizační a vzduchotechnická zařízení	5 let
Stroje a zařízení	3 roky
Trezory	10 let
Inventář	3-6 let
Motorová vozidla	3 roky
Drobný majetek	1 rok

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

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

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

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

Nehmotný majetek

Společnost nemá samostatně pořízená nehmotná aktiva s konečnou dobou použití.

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

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

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

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

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

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

Podíly v ovládaných společnostech

Podíly v ovládaných společnostech („dceřiné společnosti“) jsou společnosti, kde má Společnost pravomoc řídit finanční a provozní strategii obvykle spojenou s vlastnictvím akcií představujícími více než polovinu hlasovacích práv.

Investice do dceřiných společností jsou při pořízení oceněny ve výši pořizovacích nákladů. K rozvahovému dni jsou vykázány v reálné hodnotě stanovené nezávislým znalcem.

Výnos z investice se vykazuje pouze v rozsahu obdrženého podílu z kumulovaného zisku dané investice. Výnos z investic do dceřiné společnosti je vykázán v zisku nebo ztrátě běžného období jako výnos z dividend poté, co vznikne právo na výplatu.

Finanční nástroje

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

Finanční aktiva

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

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

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

Poskytnuté pohledávky (půjčky), pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky jsou finanční aktiva s pevně stanovenými nebo určitelnými platbami, která nejsou kótována na aktivním trhu. Tato aktiva jsou prvotně zaúčtována v reálné hodnotě navýšené o veškeré přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou poskytnuté úvěry oceněny v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry a snižené o ztráty ze snížení hodnoty.

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

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

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

Odúčtování

Finanční aktiva jsou odúčtována, pokud smluvní práva k získání peněžních toků z těchto aktiv zanikla nebo byla tato aktiva převedena a současně všechna rizika a užitky plynoucí z jejich vlastnictví byly také převedeny. Pokud všechna rizika a užitky nebyly převedeny, testuje Společnost svou kontrolu nad nimi, aby se ujistila, že pokračující účast plynoucí ze zachování kontroly nebrání odúčtování.

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

Finanční závazky

Finanční závazky zahrnují závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky.

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

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

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

Odúčtování

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

Kompenzace finančních nástrojů

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

Snížení hodnoty majetku

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

Snížení hodnoty nefinančních aktiv

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

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

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

Snížení hodnoty finančních aktiv

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

Za objektivní důkazy snížení hodnoty patří následující skutečnosti

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

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

U kategorie krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů je, ještě následně posouzeno, zda nedošlo ke snížení hodnoty u celé skupiny aktiv. Snížení hodnoty je vypočítáno na základě rozdělení pohledávek dle jejich věkové struktury do skupin a přiřazení koeficientu přecenění dle vyhlášky č. 244/2013 Sb., § 34, odst. 2) a 3).

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

Pokud je pohledávka (poskytnutá půjčka) nedobytná, odúčtuje se oproti zisku a ztrátě příslušného období a zároveň je odúčtováno snížení hodnoty, které se k dané pohledávce (poskytnuté půjčce) vztahuje.

Rezervy

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

Výnosy, náklady

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

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

Výnosy z pronájmu

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

Výnosy ze služeb

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

Poplatky za služby a náklady přeúčtované nájemcům

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

Náklady na provoz nemovitostí

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

Správní náklady

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

Společnost nemá definovaný systém zaměstnaneckých výhod.

Prodej investic do nemovitostí

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

Úrokové výnosy a ostatní čistý finanční výsledek

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

Úrokové náklady zahrnují úrokové náklady na úvěry a půjčky. Společnost nepoužívá k financování úvěry a půjčky, proto nevznikají úrokové náklady.

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

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

Daň z příjmů

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

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

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

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

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

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

Základní kapitál

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

Zisk na akcii

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

Podmíněná aktiva a potencionální závazky

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

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

Vykazování po segmentech

Standard IFRS 8 vyžaduje identifikaci provozních segmentů na základě rozdělení interních výkazů, které jsou pravidelně vyhodnocovány subjektem s rozhodovací pravomocí za účelem alokace zdrojů a posouzení jejich výkonu. V souladu s IFRS 8 Společnost identifikovala jediný provozní segment, a to pronájem investic do nemovitostí.

Následné události

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

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

Spřízněné strany

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. VYSVĚTLENÍ K PŘEVODU NA IAS/IFRS

Účetní politiky uvedené v třetí části byly použity pro přípravu účetní závěrky pro rok končící 31. 12. 2016 a pro prezentaci srovnatelných údajů roku končícího 31. 12. 2015.

Úpravy ve výkazu o finanční situaci v rámci prvního převodu účetnictví do IFRS:

- reklasifikace Investice do nemovitostí. Změna vykazování nemovitostí držených za účelem získání výnosů z nájemného nebo za účelem zhodnocení kapitálu z dlouhodobého majetku pro neprovozní činnost oceňovaného k rozvahovému dni na reálnou hodnotu stanoveného znaleckým posudkem, přičemž změna byla vykazována v kapitálovém fondu, do kategorie Investice do nemovitostí dle IAS 40. Investice do nemovitostí je k rozvahovému dni vykázána v reálné hodnotě, přičemž změna reálné hodnoty je účtována do výsledku hospodaření. Proto kapitálový fond z přecenění majetku byl převeden do nerozdělných zisků, a to včetně vlivu odložené daně. Toto se týká i nedokončených a rozestavěných investic do nemovitostí.

- reklasifikace dlouhodobého majetku, který není oddělitelný od nemovitosti z dlouhodobého nehmotného majetku, do kategorie Investice do nemovitostí
- reklasifikace pohledávek a závazků a rezervy na daň z příjmů. Společnost vykazuje zaplacené zálohy na splatnou daň. Tyto zálohy se započítají proti rezervě na splatnou daň a rozdíl ve výši nedoplatku či přeplatku se vykáže v položce ostatní aktiva či ostatní pasiva.

Porovnání výkazu o finanční situaci k:

	k 31. 12. 2014				k 31. 12. 2015			
	CAS	reklasifikace Investice do nemovitostí	reklasifikace pohledávek a závazků a rezervy na daň z příjmů	IFRS	CAS	reklasifikace Investice do nemovitostí	reklasifikace pohledávek a závazků a rezervy na daň z příjmů	IFRS
DLOUHODOBÁ AKTIVA	3 338 063	-	-	3 338 063	3 332 998	-	-	3 332 998
Nehmotná aktiva	7 449	-182	-	7 267	7 449	-182	-	7 267
Investice do nemovitostí	0	3 237 787	-	3 237 787	-	3 250 017	-	3 250 017
Pozemky, budovy a zařízení	3 237 895	-3 237 605	-	290	3 250 053	-3 249 835	-	218
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	92 000	-	-	92 000	72 000	-	-	72 000
Podíly v ovládaných společnostech	719	-	-	719	3 496	-	-	3 496
KRÁTKODOBÁ AKTIVA	238 230	-	-4 393	233 838	352 588	-	-4 497	348 091
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	5 694	-	3 931	9 625	3 389	-	3 202	6 591
Ostatní pohledávky	9 925	-	-8 324	1 601	9 188	-	-7 699	1 489
Peněžní prostředky a ekvivalenty	222 611	-	-	222 611	340 011	-	-	340 011
AKTIVA CELKEM	3 576 293	-	-4 393	3 571 901	3 685 586	-	-4 497	3 681 089
VLASTNÍ KAPITÁL	3 509 619	-	-	3 509 619	3 622 654	-	-	3 622 654
Základní kapitál	2 805 000	-	-	2 805 000	2 805 000	-	-	2 805 000
Kapitálové fondy	-303 256	410 056	-	106 800	-330 174	436 974	-	106 800
Nerozdělený zisk	1 007 875	-410 056	-	597 819	1 147 828	-436 974	-	710 854
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	37 406	-	-	37 406	38 862	-	-	38 862
Závazek odložená daň	34 706	-	-	34 706	38 862	-	-	38 862
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	29 268	-	-4 393	24 875	24 070	-	-4 497	19 573
Krátkodobé závazky z obchodního styku	14 001	-	5 381	19 382	3 432	-	6 003	9 435
Ostatní závazky	15 267	-	-9 774	5 493	20 638	-	-10 500	10 138
PASIVA CELKEM	3 576 293	-	-4 393	3 571 901	3 685 586	-	-4 497	3 681 089

Úpravy ve výkazu o úplném výsledku hospodaření v rámci prvního převodu účetnictví do IFRS:

- reklasifikace nákladových a výnosových položek v souvislosti se změnou sestavování výkazu o úplném výsledku hospodaření v účelovém členění z druhového členění používaného v rámci sestavování individuální roční účetní závěrky dle CAS
- reklasifikace nákladů související s prodejem investic do nemovitostí, jako např. právní služby, posudky, daň z nabytí nemovitých věcí atd. do položky Zisk/ztráta z prodeje investic do nemovitostí
- reklasifikace změny reálné hodnoty investic do nemovitostí vykázané v rámci CAS v kapitálovém fondu do položky Čistý zisk/ ztráta z přecenění investic do nemovitostí
- reklasifikace změny reálné hodnoty pohledávek a účasti s rozhodujícím vlivem vykázaných v rámci CAS v kapitálovém fondu do položky Snížení hodnoty majetku

k 31. 12. 2015	CAS	reklasifikace z druhového na účelové členění	náklady na prodané investice	přecenění na reálnou hodnotu	snížení hodnoty aktiv	IFRS
Výnosy z pronájmu a služeb	219 055	-27 605	-	-	-	191 450
Čisté výnosy související s poplatky za služby	-	1 193	-	-	-	1 193
Náklady na provoz nemovitostí	-3 989	-23 230	-	-	-	-27 219
Snížení hodnoty majetku	-	-	-	-	3 010	3 010
Čistý zisk/ ztráta z přecenění investic do nemovitostí	-	-	-	-31 723	-	-31 723
Zisk a ztráta z prodeje nemovitostí	844	-	-530	220	-	534
Správní náklady	-60 965	46 804	530	-	-	-13 631
Provozní výsledek hospodaření	154 945	-2 838	-	-31 503	3 010	123 614
Úrokové výnosy	854	0	-	-	-	854
Ostatní čistý finanční výsledek	-2 852	2 838	-	-	-	-14
Výsledek hospodaření z finanční činnosti	-1 998	2 838	-	-	-	840
Zisk/ Ztráta před zdaněním	152 947	-	-	-31 503	3 010	124 454
Daň z příjmů	-12 994	-	-	1 677	-102	-11 419
Zisk/ Ztráta za účetní období	139 953	-	-	-29 827	2 908	113 035
Ostatní úplný výsledek za účetní období	-	-	-	-	-	-
Úplný výsledek za účetní období celkem	139 953	-	-	-29 827	2 443	113 035

4. VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI

4.1. Nehmotná aktiva

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

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

Společnost na konci účetního období provedla test na snížení hodnoty, vycházející z procenta prodaných pozemku z celkového množství parcel v oblasti Hostivice, a snížila hodnotu o 14,6 % z účetní ceny tj. o 1 059 tis. Kč (2015: 0 tis. Kč).

4.2. Investice do nemovitostí

	pronajaté nemovitosti vytvářející příjem	pozemkové portfolio	projekty ve výstavbě	celkem
Zůstatek k 1. 1. 2015	2 107 834	947 206	182 747	3 237 787
Investice/akvizice	-	-	-	-
Převody	8 045	-	-8 045	-
Náklady na rozvojové projekty	-	-	46 999	46 999
Přírůstky investic do nemovitostí	-	-	-	-
Úbytky investic do nemovitostí	-256	-1 318	-1 472	-3 046
Rozdíly z přecenění	-56 382	24 639	20	-31 723
Zůstatek k 31. 12. 2015	2 059 241	970 527	220 249	3 250 017
Investice/akvizice	-	-	-	-
Převody	6 151	-	-6 151	-
Náklady na rozvojové projekty	-	-	35 384	35 384
Přírůstky investic do nemovitostí	-	-	-	-
Úbytky investic do nemovitostí	-	-18 761	-11 268	-30 029
Rozdíly z přecenění	-3 362	20 829	-915	16 552
Zůstatek k 31. 12. 2016	2 062 030	972 595	237 299	3 271 924

Veškeré nemovitosti jsou na území České republiky. Na žádné nemovitosti není zástavní právo ani předkupní právo. Služebnosti na pozemcích a nemovitostech nemají vliv na jejich reálnou hodnotu. Seznam služebností je uveden v příloze č. 1.

V roce 2016 pokračovaly stavební práce na inženýrských sítích na pozemcích projektu Praha Jahodnice a zároveň pokračoval prodej těchto pozemků. Společnost uzavřela Smlouvu o budoucí smlouvě kupní na pozemky ve Svitavách a na základě této smlouvy probíhaly práce na územním řízení pro market DIY ve Svitavách. Dále pokračovaly práce na územním řízení pro market DIY v Kladně. V některých pronajímaných nemovitostech byla provedena technická zhodnocení.

Oceňování investic do nemovitostí reálnou hodnotou

Reálná hodnota investic Společnosti do nemovitostí k 31. prosinci 2016 a k 31. prosinci 2015 byla určena na základě ocenění znaleckého ústavu Euro-Trend (nezavislí znalci v oboru oceňování) k uvedenému datu. Znalecký ústav Euro-Trend je od roku 2004 na základě rozhodnutí ministra spravedlnosti zapsaný do seznamu znaleckých ústavů pro obor ekonomika s širokým rozsahem znaleckého oprávnění. Pracovníci společnosti mají rozsáhlé odborné znalosti a dlouhodobé zkušenosti s oceňováním nemovitostí a disponují rozsáhlou databází informací a detailními znalostmi českého trhu s nemovitostmi.

Znalec postupoval v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a mezinárodními oceňovacími standardy IVSC-6. vydání z roku 2003.

Reálná hodnota byla určena na základě tří tržních principů stanovení hodnoty: výnosové hodnoty, porovnávací hodnoty a věcné hodnoty.

Výnosová hodnota byla stanovena metodou kapitalizace čistého příjmu, kdy tržní pronájmy všech pronajimatelných jednotek nemovitostí jsou posouzeny s ohledem na pronájmy realizované v pronajimatelných jednotkách, jakož i na ostatní pronájmy obdobných nemovitostí v okolí. Míra kapitalizace je stanovena s přihlédnutím k výnosové míře pozorované odhadci obdobných nemovitostí v dané lokalitě a je upravena na základě znalosti odhadců, pokud jde o charakteristické faktory příslušné nemovitosti.

Porovnávací hodnota byla určena podle známých realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí a je provedeno porovnání a aplikace na oceňované pozemky.

Pro ocenění nemovitých věcí porovnávací hodnotou je použita metoda přímého porovnání založená na principu odvození porovnávací hodnoty nemovité věci z databáze o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitých věcí.

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

Při stanovování reálné hodnoty nemovitostí je za nejvyšší a nejlepší využití nemovitostí považováno jeho stávající využití. Nedošlo k žádné změně oceňovací techniky v průběhu roku.

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

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

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

Průměrná obsazenost byla 99 % (2015:99 %)

Diskontní sazba byla stanovena při zohlednění rozdílů v lokalitě a převládajících tržních podmínek a doby návratnosti. Vážená průměrná diskontní sazba použitá znalcem byla 8,52 % (2015: 8,56 %).

Pro ocenění pozemků držených za účelem zhodnocení a to buď formou budoucího prodeje pozemků, nebo další výstavby byla použita metoda porovnávací, která zohledňuje současné transakční ceny pro obdobné nemovitosti. Tržní cena za metr čtvereční je ovlivněna rozdíly v lokalitě a individuálními faktory jako stav projekčních a dalších prací směřujících k získání územního rozhodnutí, stavebního povolení, zasíťování atd. Průměrná cena byla 1 429 Kč/m² (2015: 1 307 Kč/m²).

4.3. Pozemky, budovy, zařízení

	2016	2015
Pořizovací ceny		
Zůstatek k 1. 1.	326	326
Přírůstky	1 413	-
Prodeje	-326	-
Zůstatek k 31. 12.	1 413	326
Kumulované odpisy a ztráty ze snížení hodnoty		
Zůstatek k 1. 1.	-108	-36
Přírůstky	-416	-72
Prodeje	326	-
Zůstatek k 31. 12.	-198	-108
Pozemky, budovy, zařízení stav k 31. 12.	1 215	218

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

4.4. Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky

	k 31. 12. 2016	k 31. 12. 2015
Dlouhodobé půjčky poskytnuté spřízněným osobám	60 000	70 000
Dlouhodobé pohledávky za spřízněnými osobami – ostatní	95 940	-
Ostatní dlouhodobé pohledávky	2 000	2 000
Celkem dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	157 940	72 000

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

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

4.5. Podíly v ovládaných společnostech

	2016	2015
Počáteční zůstatek k 1. 1.	3 496	719
Přírůstky/nákup	2 000	-
Úbytky/prodej	-	-
Snížení hodnoty k 31. 12.	-917	2 777
Zůstatek k 31. 12.	4 579	3 496

název společnosti	% účasti	základní kapitál	čistá aktiva k 31.12.2016	HV běžného období
UG-D, a. s.	100	2 000	17 738	-1 310
UNISTAV International, a. s.	100	2 000	7 281	4 794

4.6. Krátkodobá aktiva

	k 31. 12. 2016	k 31. 12. 2015
Pohledávky z obchodních vztahů	9 288	9 731
Poskytnuté zálohy	1 884	2 278
Hrubá výše celkem	11 172	12 009
Ztráty ze snížení hodnoty	-4 412	-5 418
Celkem krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	6 760	6 591

	k 31. 12. 2016	k 31. 12. 2015
Ostatní pohledávky - daň z příjmů	2 774	-
Ostatní pohledávky - příjmy příštích období	2 083	559
Ostatní pohledávky - předplacené náklady	989	930
Ostatní pohledávky - ostatní	9 025	-
Celkem ostatní pohledávky	14 871	1 489

	k 31. 12. 2016	k 31. 12. 2015
Bankovní účty	390 759	339 972
Pokladní hotovost	17	39
Celkem peněžní prostředky a ekvivalenty	390 776	340 011

4.7. Vlastní kapitál

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

Společnost v roce 2016 neemitovala žádné nové akcie. Základní kapitál Společnosti činí 2 805 tis. Kč a je rozdělen na 5 610 kusů kmenových akcií znějících na jméno o jmenovité hodnotě 500 tis. Kč. Společnost nedrží žádné vlastní akcie.

Zisk za účetní období roku 2015 byl na základě rozhodnutí valné hromady konané dle 28. 4. 2016 převeden do nerozděleného zisku.

	k 31. 12. 2016	k 31. 12. 2015
Vydané akcie na začátku období (kusy)	5 610	*2 805
Vydané akcie v průběhu období (kusy)	-	-
Vydané akcie na konci období (kusy)	5 610	5 610
Vážený průměr akcií v oběhu pro účely výpočtu základního zisku na akcii	5 610	5 610
Vážený průměr akcií v oběhu pro účely výpočtu zředěného zisku na akcii	5 610	5 610
Čistý zisk/ztráta přiřaditelný akcionářům Společnosti	162 976	113 035
Čistý zisk/ztráta přiřaditelný akcionářům Společnosti po předpokládaných konverzích pohybů	162 976	113 035
Základní zisk na akcii v Kč	29 050,86	20 148,79
Zředěný zisk na akcii v Kč	29 050,86	20 148,79

* Společnost v září 2015 rozštěpila všechny kmenové akcie na jméno, každá o jmenovité hodnotě 1 000 tis. Kč tak, že každá kmenová akcie na jméno o jmenovité hodnotě 1 000 tis. Kč se rozštěpila na 2 kmenové akcie na jméno, každá o jmenovité hodnotě 500 tis. Kč.

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

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

4.8. Krátkodobé závazky

	k 31. 12. 2016	k 31. 12. 2015
Závazky z obchodního styku	9 045	8 563
Přijaté zálohy	2 893	770
Závazky - spřízněné osoby	188	102
Celkem krátkodobé závazky z obchodního styku	12 126	9 435
Výdaje příštích období	4 982	2 739
Výnosy příštích období	1 101	1 021
Odměny statut. orgánům, mzdy, sociální a zdravotní pojištění	552	501
Daň z příjmů splatná	-	5 465
Ostatní daně	867	412
Ostatní závazky - ostatní	6 050	-
Celkem ostatní závazky	13 552	10 138

5. VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

5.1. Výnosy z pronájmu a služeb

	2016	2015
Výnosy z pronájmu	189 349	190 502
Výnosy ze služeb	1 211	948
Výnosy z pronájmu a služeb celkem	190 560	191 450

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

5.2. Čisté výnosy související s poplatky za služby

	2016	2015
Výnosy z přeúčtování nákladů na energie	24 188	24 151
Náklady na energie	-24 196	-24 085
Výnosy související s pronájmem - ostatní	2 151	2 031
Náklady na poskytované služby	-965	-904
Čisté výnosy související s poplatky za služby celkem	1 178	1 193

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

5.3. Náklady na provoz nemovitostí

	2016	2015
Opravy a udržování nemovitostí	13 359	17 385
Bezpečnostní služby	3 218	3 522
Daň z nemovitostí	1 655	1 694
Správa budov a nemovitostí	1 591	1 823
Ostatní náklady související s nemovitostmi	3 198	2 795
Náklady na provoz nemovitostí celkem	23 021	27 219

5.4. Snížení hodnoty majetku

	2016	2015
Snížení hodnoty dlouhodobého nehmotného majetku	-1 059	-
Snížení hodnoty pohledávek	1 006	233
Snížení hodnoty dlouhodobého finančního majetku	-917	2 777
Snížení hodnoty majetku celkem	-970	3 010

Vývoj snížení hodnoty majetku

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

k 31. 12. 2015	počáteční stav k 1. 1. 2015	zvýšení	snížení	čistý pohyb za rok	konečný stav k 31. 12. 2015
Dlouhodobý nehmotný majetek	-	-	-	-	-
Pohledávky	5 651	-	-233	-233	5 418
Podíly v ovládaných společnostech	65 596	-	-2 777	-2 777	62 819
Snížení hodnoty majetku celkem	71 247	-	-3 010	-3 010	68 237

5.5. Čistý zisk/ztráta z přecenění investic do nemovitostí

	2016	2015
Pronajaté nemovitosti vytvářející příjem	-3 362	-56 382
Pozemkové portfolio	20 829	24 639
Projekty ve výstavbě	-915	20
Zisk/ztráta z přecenění investic do nemovitostí	16 552	-31 723

5.6. Zisk/ztráta z prodeje investic do nemovitostí

	2016	2015
Výnosy z prodeje investic do nemovitostí	33 208	3 890
Reálná hodnota prodaných investic do nemovitostí	-30 029	-3 046
Související náklady (právní služby, posudky, poplatky, daně)	-1 621	-310
Zisk/ztráta z prodeje investic do nemovitostí	1 558	534

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

5.7. Správní náklady

	2016	2015
Mzdové náklady a odměny	6 622	6 021
Sociální a zdravotní pojištění, ostatní sociální náklady	1 848	1 662
Odměna depozitáře, auditní, daňové, právní, poradenské služby	4 124	3 930
Nájemné provozních prostor a služby s ním spojené	1 022	812
Odpis pohledávek	978	-
Odpisy zařízení	234	72
Spotřeba materiálu	259	195
Ostatní správní náklady	1 703	939
Správní náklady celkem	16 790	13 631

5.8. Úrokové výnosy, ostatní čistý finanční výsledek

	2016	2015
Úroky - dlouhodobé pohledávky	1 476	-
Bankovní úroky	1 082	854
Úrokové výnosy celkem	2 558	854

	2016	2015
Bankovní poplatky	14	14
Ostatní čistý finanční výsledek	14	14

5.9. Daň z příjmů

	2016	2015
Daň z příjmů - splatná	4 532	9 963
Odložená daň z příjmů	4 103	1 456
Celkem daň z příjmů	8 635	11 419

	k 31. 12. 2016	k 31. 12. 2015
Odložený daňový závazek (dlouhodobý)	42 965	38 862
Splatný závazek (+), pohledávky (-) z daně z příjmů (krátkodobý)	-2 774	5 465
Čistý daňový závazek (+) pohledávka (-)	40 191	44 327

Efektivní daňová sazba uplatňovaná Společností za rok 2016 činí 5 % (2015: 9 %)

	2016	2015
Zisk za účetní období	162 976	113 035
Daň z příjmů vykázaná ve výsledku hospodaření celkem	-8 635	-11 419
Zisk před zdaněním	171 611	124 454

Nominální sazba daně z příjmů právnických osob	5%	5%
--	----	----

Daň z příjmů vypočtená nominální sazbou daně z příjmů právnických osob	-8 581	-6 223
Neuznatelné náklady	-54	-47
Vliv změny v dani z příjmů právnických osob	-	-5 150
	-8 635	-11 419

Dlouhodobé závazky odložená daň

	k 31. 12. 2016			k 31. 12. 2015		
	Hodnota účetní	Hodnota daňová	Přechodný rozdíl	Hodnota účetní	Hodnota daňová	Přechodný rozdíl
Nehmotná aktiva	6 208	3 786	2 422	7 267	6 056	1 211
Investice do nemovitostí	3 271 925	2 416 064	855 861	3 250 017	2 473 993	775 842
Pozemky, budovy, zařízení	1 215	1 252	-37	218	218	-
Účasti s rozhodujícím vlivem	2 000	2 420	-420	-	-	-
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	157 940	156 464	1 476	-	-	-
Odložená daň			42 965			38 862

6. ŘÍZENÍ FINANČNÍCH RIZIK

V rámci svých aktivit je Společnost vystavena rizikům

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

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

6.1. Úvěrové riziko

Úvěrové riziko představuje riziko, že protistrana nesplní své závazky ze zákaznické smlouvy, což bude mít za následek finanční ztrátu. Společnost je vystavena úvěrovému riziku zejména v důsledku pronájmu nemovitostí (především co se týče pohledávek z obchodních vztahů), v důsledku poskytnutí půjčky dceřiné společnosti UG-D a. s., nabytí pohledávky vůči dceřiné společnosti UNISTAV International, a. s. a vkladů u bank.

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

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

Následující tabulky uvádějí klasifikaci finančních aktiv k 31. prosinci 2016 a 2015 dle věkové struktury a případného snížení hodnoty.

Analýza pohledávek po splatnosti

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

k 31. 12. 2015	celkem do splatnosti bez snížení hodnoty	po splatnosti se snížením hodnoty	snížení hodnoty	celkem
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	72 000	-	-	72 000
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	6 262	5 747	-5 418	6 591
Ostatní pohledávky - finanční aktiva	930	-	-	930
Peněžní prostředky a ekvivalenty	340 011	-	-	340 011
Celkem	419 203	5 747	-5 418	419 532

6.2. Riziko likvidity

Hlavním cílem řízení rizika likvidity je snížit riziko, že Společnost nebude mít dostatek prostředků ke krytí svých finančních závazků, provozního kapitálu a investičních výdajů, k nimž se zavázala a riziko, že nebude schopna realizovat určité aktivum za přiměřenou cenu a v příslušném časovém rámci.

Společnost řídí riziko likvidity průběžným monitorováním předpokládaných a skutečných peněžních toků, financováním portfolia investic do nemovitostí vlastními zdroji, a využíváním příjmů z pronájmů k úhradě krátkodobých závazků.

Společnost nemá jiné závazky než závazky, které jsou splatné do tří měsíců, dlouhodobě vykazuje dostatek zdrojů, své peněžní závazky plní řádně a včas.

6.3. Tržní riziko

Tržní riziko je riziko vyplývající ze změn tržních cen, úrokových měr a měnových kurzů, včetně rizika plynoucího z kolísání tržní hodnoty pozic v majetku Společnosti, které je způsobeno změnami tržních proměnných, zejména cen nemovitostí a dalších aktiv, do kterých Společnost investuje.

Dle statutu mohou být nemovitosti, do nichž Společnost investuje, umístěny pouze v České republice a v zemích Evropského hospodářského prostoru. Doposud bylo vždy 100 % nemovitostí umístěno v České republice s rozložením portfolia na pozemkové a nemovitosti určené k pronájmu, obojí v různých lokalitách.

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

Měnové riziko

Společnost k 31. 12. 2016 nemá finanční aktiva a závazky v cizích měnách.

Úrokové riziko

Společnost k 31. 12. 2016 nepracuje s žádnými úročenými cizími zdroji.

Cenové riziko

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

Reálná hodnota nemovitostí v majetku Společnosti je stanovována minimálně jedenkrát ročně znaleckým oceněním. Dojde-li však podle názoru představenstva v průběhu roku ke značným výkyvům hodnoty majetku Společnosti, provede Společnost dle statutu ocenění majetku bez zbytečného odkladu.

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

6.4. Řízení kapitálu

Cílem řízení kapitálu Společnosti je zajistit schopnost Společnosti pokračovat v činnosti po neomezenou dobu a vytvářet výnosy pro akcionáře a prospěch pro ostatní zainteresované strany, stejně jako udržovat optimální strukturu kapitálu, a snižovat tak náklady na kapitál.

Společnost od vzniku nerozhodla o výplatě jakékoli dividendy.

Největším zdrojem financování byl vlastní kapitál, který činil 98 % pasiv.

Finanční pozice Společnosti nepodléhá sezónním výkyvům, nicméně tržní cena akcii může klesnout v důsledku jejich volatility na finančních trzích a to může mít dopad na finanční situaci Společnosti.

7. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

Členové představenstva obdrželi v roce 2016 na základě Smlouvy o výkonu funkce odměny v celkové výši 3 098 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 242 tis. Kč (v roce 2015 celkem 2 990 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 230 tis. Kč).

Vedoucím osobám bylo vyplaceno v roce 2016 z titulu uzavřené pracovní smlouvy celkem 1 041 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 80 tis. Kč (v roce 2015 celkem 944 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 40 tis. Kč).

Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky

	k 31. 12. 2016	k 31. 12. 2015
UG-D, a. s.	60 000	70 000
UNISTAV International, a. s.	95 940	-
Celkem dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	155 940	70 000

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů

	k 31. 12. 2016	k 31. 12. 2015
Global Stores, a. s.	2 112	1 883
UNI HOBBY, a. s.	339	662
Celkem krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	2 451	2 545

Ostatní pohledávky

	k 31. 12. 2016	k 31. 12. 2015
Global Stores, a. s.	539	807
UNI HOBBY, a. s.	417	47
UG-D, a. s.	5	10
Celkem ostatní pohledávky	961	864

Krátkodobé závazky z obchodního styku

	k 31. 12. 2016	k 31. 12. 2015
Global Stores, a. s.	85	85
UNI HOBBY, a. s.	-	13
UNIMEX GROUP, a. s.	103	100
Václavské, a. s.	-	1
Celkem krátkodobé závazky z obchodního styku	188	199

Ostatní závazky

	k 31. 12. 2016	k 31. 12. 2015
Global Stores, a. s.	10	20
UNI HOBBY, a. s.	20	10
UNIMEX GROUP, a. s.	2	-
Václavské, a. s.	36	37
Celkem ostatní závazky	68	67

Výnosy z pronájmu a služeb

	2016	2015
Global Stores, a. s.	109 649	111 497
UG-D, a. s.	79	39
UNI HOBBY, a. s.	22 000	22 000
Celkem výnosy z pronájmu a služeb	131 728	133 536

Náklady na provoz nemovitostí

	2016	2015
Global Stores, a. s.	1 050	1 100
UNI HOBBY, a. s.	261	260
UNIMEX GROUP, a. s.	960	960
Celkem náklady na provoz nemovitostí	2 271	2 320

Správní náklady, pořízení neinvestičního majetku

	2016	2015
Global Wines, a. s.	16	14
UG-D, a.s.	105	1
UNIMEX GROUP, a. s.	160	157
Václavské, a. s.	1 025	820
Celkem správní náklady, pořízení neinvestičního majetku	1 290	978

Úrokové výnosy

	2016	2015
UNISTAV International, a. s.	1 476	-
Celkem úrokové výnosy	1 476	-

8. PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A SOUDNÍ SPORY

Společnost nemá žádné podmíněné závazky. Vůči Společnosti není veden žádný soudní spor a Společnosti není známo, že by takový spor mohl být vůči ní zahájen.

9. PODMÍNĚNÁ AKTIVA

Ve prospěch Společnosti byly vystaveny tyto bankovní záruky:

- bankovní záruka poskytnutá Českou Spořitelnou, a. s. ve výši 429 504,- Kč se splatností do 31. 3. 2017. Záruka je vystavená na plnění závazků společnosti ALFA RERENT, s. r. o. z titulu nájemní smlouvy uzavřené na obchodní prostory v objektu UNI HOBBY Brno
- bankovní záruka KB, a.s. ve výši 5 000 tis. Kč platná do 31. 7. 2019 a bankovní záruka KB, a.s. ve výši 500 tis. Kč platná do 31. 7. 2021. Záruky jsou vystaveny na plnění závazků společnosti PS-MSI, a.s. z titulu smlouvy o dílo na zhotovení stavby HOBBY marketu v Starém Městě u Uherského Hradiště

- bankovní záruka poskytnutá Raiffeisenbank, a. s. ve výši 2 000 tis. Kč platná do 15. 3. 2018. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti PSJ, a.s. z titulu smlouvy o dílo na zhotovení stavby obchodního centra Jihlava
- bankovní záruka poskytnutá Všeobecnou úverovou bankou a. s., se sídlem v Bratislavě ve výši 390 tis. Kč platná do 31. 7. 2021. Záruka je vystavená na plnění závazků společnosti Dráčik – DUVI CZ s. r. o. z titulu nájemní smlouvy uzavřené na obchodní prostory v objektu OBI Česká Lípa

10. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

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

	Oprávnění	Povinnost	Služebnost
UNI HOBBY market Brno (LV 6119)	E.ON Distribuce, a.s.	parcela 3163/114,3163/122	umístění kabelového vedení VN
UNI HOBBY market Zlín (LV 968)	Statutární město Zlín	parcela 670/71	umístění, provoz veřejného osvětlení, vjezdu a vstupu za účelem oprav, kontrol, údržby
	E.ON Distribuce, a.s.	parcela 670/71	umístění kabelového vedení VN
UNI HOBBY market Hodonín (LV 14003)	parcela St.9214,2058/97, 2058/129, 2058/141-145	parcela St. 9032, 2058/120	volné chůze a jízdy za účelem přístupu k pozemkům
	parcela 2058/97, 2058/129, 2058/141-145, St. 9214	parcela 2058/80	zřízení, užívání a provozování vedení přípojky dešťové kanalizace a břemeno bezúplatného odvodu dešťových vod
	parcela 20582/120, St. 9032,	parcela 2058/129,2058/141-145, 2058/97, parcela St. 9214	zřízení, užívání a provozování vedení přípojky dešťové kanalizace a bezúplatný odvod dešťových vod
	parcela 2058/120, St. 9032	parcela 2058/129,2058/141-145, 2058/97, parcela St. 9214	volné chůze a jízdy za účelem přístupu k pozemkům, užívání a provozování silničního napojení
	parcela 2058/123, St. 9109, 2058/199	parcela 2058/97, 2058/129, St. 9214, parcela 2058/141 -145	stavby, zřízení, umístění, provozování, oprav a údržby vodovodní přípojky a vedení vody prostřednictvím přípojky
	parcela 2058/123, St. 9109, 2058/199	parcela 2058/129,2058/141-145, 2058/97, parcela St. 9214	stavby, zřízení, užívání, provozování, oprav a údržby elektrických nízkonapěťových rozvodů a jejich napojení na rozvaděč
	parcela 2058/123, St. 9109, 2058/199	parcela 2058/129,2058/141-145, 2058/97, parcela St. 9214	umístění stavby, zřízení, užívání, provozování, oprav a údržby přípojky veřejné dešťové kanalizace
	DDK Bohemia s.r.o.	parcela st. 9214 parcela 2058/97, 2058/141	umístění stavby, provozování, opravy a údržby přípojky veřejné dešťové kanalizace
	parcela St. 7453, 2058/111, 2058/188	parcela 2058/97	umístění stavby vodovodní přípojky s napojením na vodovodní řad a vstup za účelem provádění oprav, údržby, revizí
	parcela St. 7453, 2058/111, 2058/188	parcela 2058/97	umístění stavby kanalizační přípojky a vstup za účelem provádění oprav, údržby, revizí
	parcela 2058/80, St. 9023, 2058/130, 2058/127, St. 9206/3, 2058/152, 2058/154, 2058/155	parcela 2058/97	umístění stavby, provozování, opravy, údržby a revizí propojení vodovodního řadu
	parcela St.9023,2058/127, St. 9206/3, 2058/152, 2058/154, 2058/155	parcela 2058/97, 2058/129, 2058/97, 2058/141	umístění, provozování, opravy, údržby, revize stavby dešťové kanalizace
	parcela 2058/80, St. 9023, 2058/130, 2058/127, St. 9206/3, 2058/152, 2058/154, 2058/155	parcela 2058/97	umístění a provozování stavby elektrického vedení NN
	E.ON Distribuce, a.s.	parcela 2058/97	umístění a provozování zemního kabelového vedení VN
	ČEZ, a.s.	parcela 2058/97, St. 9214	zřízení, údržba, provozování parovodní přípojky, předávací stanice, tepelného napaječe
	Česká telekomunikační infrastruktura, a.s.	parcela 2058/97, 2058/143, 2058/144	umístění a provozování podzemního komunikačního vedení

	ČEZ, a.s.	parcela 2058/97, St. 9214	zřízení, údržba, provozování parovodní přípojky, předávací stanice, tepelného napaječe
UNI HOBBY market Pardubice (LV 12663)	parcela st. 10575, 1759/7	parcela 1764/9,	chůze, jízdy, průhonu
	parcela 1759/8,1759/19	1764/10,1764/13, 1764/15	
	Česká telekomunikační infrastruktura, a.s.	parcela 1764/8, 2629/36	uložení, provoz, údržba, oprava vedení veřejné komunikační sítě
	Česká telekomunikační infrastruktura, a.s.	stavba č. p. 2777	umístění, údržby a oprav rozvaděče a příslušného vnitřního rozvodu
	Pardubický kraj	2629/36	předkupní právo podle § 101 zákona č.183/2006
OBI market Roztyly (LV 12877)	Pražská teplárenská, a.s.	stavba č.p. 2287, parcela 3258/2, 3258/3, 3258/19, 3258/29, 3258/33	umístění, provozování, provádění kontroly, údržby, oprav a stavby horkovodní přípojky a předávací stanice
	parcela 3258/1,3258/29, 3258/30	parcela 3249, 3250	vjezdu, chůze, jízdy
	ČEZ ICT Services, a.s.	parcela 3252/1	zřízení, provoz komunikačního vedení, právo volného vstupu a vjezdu
UNI HOBBY market České Budějovice (LV 4172)	E.ON Distribuce, a.s.	parcela 1617/1	zřizování, umístění, provozování kabelového vedení NN
	parcela 1615/1, 1615/3, 1615/5, 1615/23	parcela 1617/1	chůze a jízdy a parkování
UNI HOBBY Jihlava a pozemky Jihlava (LV 1717)	RWE GasNet s.r.o.	parcela 1040/1, 1137/11, 1137/12, 1137/217, 1137/252	právo vedení plynovodu VTL, plynovod DN 300 vstup a vjezd za účelem jeho údržby a oprav
	RWE GasNet s.r.o.	parcela 1056/3, 1137/190,1137/10, 1137/164, 1137/28	zřízení, provozování, oprav plynárenského zařízení
	Česká telekomunikační infrastruktura, a.s.	parcela 1040/1, 1040/21, 1137/11, 1137/12, 1137/252	zřízení, provozování, údržba a opravy podzemního komunikačního vedení
	E.ON Distribuce, a.s.	parcela 1137/11, 1137/12, 1137/252, 1040/1, 1040/29	zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy kabelového vedení VN
	Statutární město Jihlava	parcela 1137/10,1137/164,	právo vedení splaškové kanalizace, zatrubněné vodoteče, včetně umístění souvisejících objektů, vstup a vjezd za účelem údržby a opravy
UNI HOBBY Staré Město u Uherského Hradiště (LV 5200)	parcela 6068/158, 6068/156, 6068/154, St. 3358	parcela 6068/73, 6068/196, 6068/197, 6068/198, 6068/199, 6068/200, 6068/145, St. 3052, St. 3361, St. 3362, 6068/204,	bezplatného napojení na inženýrské sítě - vodovod, plynovod, vedení VN, vedení NN, dešťovou a splaškovou kanalizaci
	parcela 6068/158, 6068/156, 6068/154, St. 3358	parcela 6068/73, 6068/196, 6068/197, 6068/198, 6068/199, 6068/200, 6068/145, St. 3052, St. 3361, St. 3362, 6068/204,	chůze a jízdy
	parcela 6068/154	parcela 6068/199	užívání parkoviště
	Česká telekomunikační infrastruktura, a.s.	parcela 6068/156, 6068/203	zřízení, provozování, údržba a opravy podzemního komunikačního vedení
	E.ON Distribuce, a.s.	parcela 6068/156	zřízení, provozování, opravování, údržba stavby distribuční soustavy - kabel VN,NN, rozvaděč NN

UNI HOBBY Staré Město u Uherského Hradiště (LV 5200)	parcela St. 3052	parcela 6068/156	umístění chodníku včetně souvisejícího osvětlení podél chodníku, stezka přes pozemek
	parcela 6068/73, 6068/75, 6068/83, 6068/85, 6068/86, 6068/106, St. 2898, 6068/136, 6068/196, 6068/197, 6068/198, 6068/199, 6068/200, 6068/145, St. 3052, St. 3361, St. 3362	parcela 6068/154	připojení se k dešťové kanalizaci, vedení, provozování a udržování takového kanalizačního vedení
Pozemky Kladno (LV 23466)	Česká telekomunikační infrastruktura, a.s.	parcela 2880/15	zřizování a provozování telekomunikačního vedení
	parcela 2880/31	parcela 2880/4	chůze a jízdy a vedení inženýrské sítě
	parcela 2868/14, 2868/17, 2880/29, 2880/31, 2880/99, 2880/100, 2880/19, 2880/228, 2880/229	parcela 2880/15	vedení inženýrských sítí
	Statutární město Kladno	parcela 2880/97	zřízení a provozování veřejné komunikační sítě (optický kabel)
Pozemky Pardubice (LV 12663)	ČEZ Distribuce, a.s.	parcela 1759/7	zřízení a provozování kabelové vedení NN, právo vstupu a vjezdu na pozemek
	parcela 1761/6, 2784/29,	parcela 1759/9, 1759/11, 1759/13, 2629/15	služebnost vozové cesty a stezky
Pozemky Hostavice (LV 551)	parcely 877/9-67, 877/101-129	parcela 881/1	cesty a stezky
	PRE distribuce, a.s.	parcela 877/16, 877/25, 877/6	zřízení, provozování, oprava, udržování distribuční soustavy a obsluhného zařízení, právo provádět úpravy, obnovy, modernizace, odstranění soustavy
	parcely 877/6-67, 877/101-129	parcela 881/39	služebnost inženýrské sítě, kanalizačního vedení a přípojky splaškové kanalizace a vodovodního vedení a přípojky vodovodu



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené individuální účetní závěrky společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. (dále jen „Společnost“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční pozici k 31. 12. 2016, výkazu o úplném výsledku, přehledu o změnách vlastního kapitálu, přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2016 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. k 31. 12. 2016, finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2016 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením našeho názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Hladina významnosti byla stanovena před zahájením auditu ve výši 10% ze základny „Zisk před zdaněním“. Zisk před zdaněním představuje ukazatel, který nejlépe vystihuje činnost Společnosti.

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

- Výnosy – převažující část výnosů souvisí s pronájmem, popř. s prodejem budov a staveb vykazovaných v rozvahové položce „Investice do nemovitostí“; v rámci auditu byla zejména testována výše fakturovaných nájmu na uzavřené smlouvy, zahrnutí výnosů do příslušného účetního období a správnost vykázání výnosů v účetních výkazech. Vzorek testovaných nájmu v rámci auditu převyšoval 90% celkových výnosů Společnosti.
- Investice do nemovitostí – jedná se o nejdůležitější složku aktiv, která generuje prostřednictvím pronájmu či prodeje těchto aktiv převažující část výnosů Společnosti; v rámci auditu byla zejména testována existence, vlastnictví, zástavní práva či jiná práva k uvedeným aktivům, způsob ocenění reálnou hodnotou a správné vykázání ve výkazu o finanční pozici (rozvaze).
- Oceňování reálnou hodnotou – Společnost je podle právních předpisů povinna alespoň jednou ročně přecenit majetek a dluhy na reálnou hodnotu. V rámci auditu jsme prověřili přecenění majetku a dluhů dle znaleckého posudku a správné vykázání přeceněných aktiv, dluhů a oceňovacích rozdílů v účetních výkazech.
- První přechod na mezinárodní standardy účetního výkaznictví (IFRS/IAS) – v rámci auditu jsme ověřili proces přechodu z českých účetních standardů na mezinárodní standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, použití vhodných účetních metod a posoudili jsme vhodnou strukturu účetních výkazů včetně vymezení jejich jednotlivých položek a obsah přílohy k účetním výkazům.

Ostatní informace

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti. Součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky je k ostatním informacím se vyjádřit.

Společnost UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. nesestavuje výroční zprávu, protože příslušné informace hodlá zahrnout do konsolidované výroční zprávy. Z toho důvodu naše vyjádření k ostatním informacím není součástí této zprávy auditora.

Odpovědnost představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní

závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti pokračovat v trvání podniku. Jestliže

dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti pokračovat v trvání podniku vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.


- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

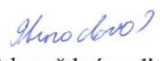
Praha, 27. března 2017


Auditorská společnost:
EURO-Trend Audit, a.s.

Senovážné nám. 978/23, Praha 1
Oprávnění KAČR č. 317

Za společnost:
Ing. Petr Ryneš, statutární ředitel




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

INFORMACE O ODMĚNÁCH AUDITORŮM

Auditory byly v roce 2016 účtovány Subjektům v rámci skupiny odměny za povinný audit, a to v celkové výši 285 tis. Kč, z toho povinný audit Mateřské společnosti 200 tis. Kč.

Žádné jiné služby než povinný audit nebyly v roce 2016 auditory provedeny a účtovány.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI OVLÁDAJÍCÍ A OVLÁDANOU OSOBOU A O VZTAZÍCH MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OSTATNÍMI OSOBAMI OVLÁDANÝMI STEJNOU OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU ZA ROK 2016

podle ustanovení § 82 zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)

společnosti

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

I. STRUKTURA VZTAHŮ

Ovládající osoby jednající ve shodě

1. JUDr. Jiří Šimáně, bytem Pařížská 131/28, 110 00 Praha 1
2. Ing. Jaromír Šmejkal, bytem Ječná 29, 120 00 Praha 2,
3. UNIMEX GROUP, a.s. se sídlem Václavské nám. 53, 110 00 Praha, IČ: 416 93 540

UNIMEX GROUP, a.s. ovládá či drží vlastnické podíly ve společnostech:

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

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

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

Janáčkovo, a. s., Praha 1, Václavské náměstí 53/815, IČ: 274 449 96

UG Jet, s. r. o., sídlo Praha 1, Václavské nám. 815/53, IČ: 288 789 31

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

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

CANARIA TRAVEL, spol. s r. o., Praha 8, Horňatecká 5/481, IČ: 496 894 28

Travel Service, a. s., Praha 6, K Letišti 1068/30, IČ: 256 63 135

Global Spirits s. r. o., Praha 1, Václavské náměstí 53/815, IČ: 610 63 070

Global Wines, s. r. o. Praha 1, Václavské náměstí 53/815, IČ: 264 55 811

Global Stores, a. s., Praha 1, Václavské náměstí 53/815, IČ: 257 033 23

Václavské, a. s., Praha 1, Václavské náměstí 53/815, IČ: 274 138 88

Vinohradská BLGD, a. s., Praha 1, Václavské náměstí 815/53, IČ: 274 137 99

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

JUDr. Jiří Šimáně a Ing. Jaromír Šmejkal ovládají a drží podíly ve stejných společnostech (s výjimkou společnosti BT Golf, s. r. o., kde není společníkem Ing. Jaromír Šmejkal), jako UNIMEX GROUP, a. s. a dále přímo, či nepřímo ve:

JUDr. Jiří Šimáně:

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

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

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

Ing. Jaromír Šmejkal:

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

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

Stephany Fiora s. r. o., Praha 1, Václavské náměstí 815/53, IČ: 024 89 996

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

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

Adela Corporation, New York, NY 10118, USA

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

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

Osoby ovládané ovládanou osobou

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

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

II. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY

Úlohou ovládané osoby v rámci vztahů mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládací osobou je vykonávat v souladu se svým předmětem podnikání činnost samosprávného investičního fondu kvalifikovaných investorů dle povolení České národní banky, včetně provádění vlastní administrace.

III. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

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

Představenstvo

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

Dozorčí rada

- předsedou dozorčí rady ovládané osoby je Ing. Ludvík Macháček, který je předsedou dozorčí rady ovládající osoby – UNIMEX GROUP, a. s.

IV. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V POSLEDNÍM ÚČETNÍM OBDOBÍ, KTERÁ BYLA UČINĚNA NA POPUD NEBO V ZÁJMU OVLÁDAJÍCÍ OSOBY NEBO JÍ OVLÁDANÝCH OSOB, POKUD SE TAKOVÉ JEDNÁNÍ TÝKALO MAJETKU, KTERÝ PŘESAHUJE 10 % VLASTNÍHO KAPITÁLU OVLÁDANÉ OSOBY ZJIŠTĚNÉHO PODLE POSLEDNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Takováto jednání nebyla učiněna.

V. SMLOUVY UZAVŘENÉ MEZI OVLÁDANOU A OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU V ROZHODNÉM OBDOBÍ

Se společností UNIMEX GROUP, a. s. byla k 19. 12. 2016 uzavřena dohoda o ukončení smlouvy o údržbě nemovitého majetku z 1. 9. 2010 k 31. 12. 2016

Se společností UNIMEX GROUP, a. s. byla uzavřena dne 19. 12. 2016 smlouva o údržbě nemovitého majetku. Smlouva je účinná od 1. 1. 2017, předmětem smlouvy – zajišťování údržby nemovitého majetku, objednatel – ovládaná osoba, servisní organizace – ovládající osoba, plnění ovládající osobou – zajišťování údržby nemovitého majetku ve vlastnictví ovládané osoby, plnění protistranou – úplata za poskytnutou služby, újma – nevznikla.

VI. SMLOUVY UZAVŘENÉ MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OSOBOU, PRO NÍŽ JE OVLÁDANÁ OSOBA OSOBOU OVLÁDAJÍCÍ (TJ. S DCEŘINOU SPOLEČNOSTÍ) V ROZHODNÉM OBDOBÍ

Ovládaná osoba je ovládající osobou ve společnosti UG-D, a. s., s níž byly v průběhu období uzavřeny tyto smlouvy:

Kupní smlouva na prodej osobního automobilu. Prodávající – dceřiná společnost, kupující – ovládaná osoba, plnění dceřinou společností – osobní automobil, plnění protistranou – úhrada kupní ceny, újma – nevznikla.

Dodatek č. 1 Mandátní smlouvy č. UGD/MS/002/2007 (Brno Chrlice) ze dne 20. 6. 2007, kterým byla tato smlouva k 31. 1. 2016 zrušena.

Dodatek č. 1 Mandátní smlouvy č. UGD/MS/001/2007 (Jahodnice) ze dne 20. 6. 2007, kterým byla tato smlouva k 31. 1. 2016 zrušena.

Ovládaná osoba je ovládající osobou ve společnosti UNISTAV International, a. s. Ovládaná osoba uzavřela se společností UNISTAV HOLDING, a. s. smlouvu o postoupení pohledávky, jejímž předmětem bylo úplatné postoupení pohledávky za společností UNISTAV International, a. s. (dceřiná společnost). Pohledávka v nominální hodnotě 98 962 116,- Kč vznikla dle smlouvy o postoupení pohledávky ze dne 31. 8. 2015 uzavřené mezi společností UNISTAV CONSTRUCTION a. s., UNISTAV International, a. s. a Erste Group Immorent ČR, jako vedlejším účastníkem. Společnost UNISTAV HOLDING, a. s. nabyla pohledávku postoupením od společnosti UNISTAV CONSTRUCTION a. s. Úhrada pohledávky je na základě Smlouvy o podřízení pohledávek č. PZ/747/15/LCD podřízena úhradě úvěru, který má ovládaná osoba poskytnutý Českou spořitelnou, a. s. Změnou věřitele nenastala dceřiné společnosti újma.

VII. TRANSAKCE MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI, PLNĚNÍ A PROTIPLNĚNÍ V ROZHODNÉM OBDOBÍ

Služby a další plnění poskytnutá ovládanou osobou propojeným osobám

propojená osoba	popis obchodní transakce	částka bez DPH
Global Stores, a. s.	nájemné (nebytových prostor, pozemků, nemov. věcí)	109 649 tis. Kč
Global Stores, a. s.	služby spojené s nájmem (vyúčtování spotřeby energií a vody aj.)	17 842 tis. Kč
UNI HOBBY, a. s.	nájemné (nebytových prostor, pozemků, nemov. věcí)	22 000 tis. Kč

UNI HOBBY, a. s.	služby spojené s nájmem (vyúčtování spotřeby energií a vody aj.)	4 842 tis. Kč
UG-D, a. s.	nájemné (podnájem nebytových prostor a movitých věcí)	79 tis. Kč
UG-D, a. s.	služby spojené s podnájemem	21 tis. Kč
UNISTAV International, a. s.	přeúčtování služeb	150 tis. Kč

Služby a další plnění poskytnutá ovládané osobě propojenými osobami

propojená osoba	popis obchodní transakce	částka bez DPH
UG-D, a. s.	prodej osobního automobilu	104 tis. Kč
UG-D, a. s.	drobné služby (přefakturace)	1 tis. Kč
Václavské, a. s.	nájemné nebytových prostor	840 tis. Kč
Václavské, a. s.	služby spojené s nájmem (energie, voda, telefony, úklid aj.)	185 tis. Kč
UNIMEX GROUP, a. s.	služby dle smlouvy o zajištění služeb ICT	93 tis. Kč
UNIMEX GROUP, a. s.	služby dle smlouvy servisní smlouvy o HW a SW systémové podpoře	36 tis. Kč
UNIMEX GROUP, a. s.	služby dle smlouvy o vedení mzdového účetnictví	31 tis. Kč
UNIMEX GROUP, a. s.	služby dle smlouvy o údržbě nemovitého majetku	960 tis. Kč
UNI HOBBY, a. s.	služby dle nájemních smluv - zajišťování oprav mov. a nemov. majetku	240 tis. Kč
UNI HOBBY, a. s.	materiál na údržbu objektů, drobné služby aj.	21 tis. Kč
Global Stores, a. s.	služby dle nájemních smluv - zajišťování oprav mov. a nemov. majetku, úklid	900 tis. Kč
Global Stores, a. s.	materiál na údržbu objektů, drobné služby aj.	60 tis. Kč
Global Wines, s. r. o.	reklamní předměty	16 tis. Kč

Finanční plnění

od propojených osob	popis obchodní transakce	částka
propojená osoba	popis obchodní transakce	částka
UG-D, a. s.	splátky poskytnuté půjčky	10 000 tis. Kč

VIII. POSOUZENÍ TOHO, ZDA VZNIKLA OVLÁDANÉ OSOBE ÚJMA, A POSOUZENÍ JEJÍHO VYROVNÁNÍ PODLE § 71 A 72 ZOK

V rámci vztahů, které jsou předmětem této zprávy, nevznikla společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. v účetním období, pro které je zpracována tato zpráva, žádná újma. Nepřichází tak v úvahu posuzování vyrovnání újmy podle § 71 a 72 ZOK.

IX. ZHODNOCENÍ VÝHOD, NEVÝHOD A RIZIK

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

Představenstvo společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a. s. konstatuje, že vynaložilo péči řádného hospodáře ke zjištění okruhu propojených osob pro účely této zprávy.

V Praze dne 21. 3. 2017



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