

UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.

Pololetní zpráva

k 30.6.2015

Tato pololetní zpráva byla na základě výzvy ČNB ze dne 1.2.2016 upravena a doplněna o další informace, které jsou v textu vyznačeny kurzívou.

Všeobecné údaje o emitentovi

1. Základní údaje

| | |
|------------------------------|--|
| Obchodní firma: | UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. |
| Právní forma: | akciová společnost |
| Sídlo: | Praha 1, Václavské nám. 815/53, PSČ 110 00 |
| Zápis v obchodním rejstříku: | dne 2. dubna 2008, Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 14196 |
| IČ: | 283 75 025 |
| DIČ: | CZ28375025 |
| Předmět podnikání: | činnost samosprávného investičního fondu kvalifikovaných investorů dle povolení České národní banky, včetně provádění vlastní administrace |
| www: | www.unimex-group.cz/index.php/cz/ug-if |
| Základní kapitál zapsaný OR: | 2 805 000 000 Kč |
| Splacený základní kapitál: | 100% |

2. Orgány společnosti k 30.6.2015

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 |

Dozorčí rada plní funkci výboru pro audit

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

a. představenstvo a dozorčí rada

Dne 29. 4. 2015 byli odvoláni stávající členové dozorčí rady emitenta a dnem 30. 4. 2015 byli zvoleni noví členové dozorčí rady. Nově zvolení byli stávající členové dozorčí rady pan Ing. Ludvík Macháček a pan JUDr. Lubomír Kadaně a nově byl zvolen pan Ing. Jan Kůrka, který nahradil pana Ing. Jiřího Pavláta. Pan Ing. Ludvík Macháček byl dne 4.5.2015 zvolen předsedou dozorčí rady.

b. akcie

Dnem 18.5.2015 došlo ke změně 2 805 ks kmenových akcií v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 000,- Kč na 2 805 ks kmenových akcií na jméno v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 000,- Kč.

4. Údaje o nabytí vlastních akcií a zatímních listů a jiných cenných papírů. Údaje o kapitálových účastech

Emitent nevlastní žádné vlastní akcie, zatímní listy ani jiné cenné papíry.

Emitent je jediným akcionářem společnosti UG-D, a.s. sídlem Václavské nám. 815/53, 110 00 Praha 1, IČ 27181227, základní kapitál činí 2 000 000,- Kč. Společnost je developerskou společností, která vstoupila na realitní trh v roce 2004, a zabývá se tuzemskými bytovými projekty.

5. Informace o depozitáři a osobě zajišťující úschovu nebo jiné opatrování majetku fondu

Smlouvu o výkonu depozitáře má emitent uzavřenou s Československou obchodní bankou, a.s. Smlouvu o obhospodařování majetku fondu má společnost uzavřenou s ČSOB Asset Management, a.s., Investiční společností, členem skupiny ČSOB. Smlouvu o úschově listinných cenných papírů má společnost uzavřenou s Československou obchodní bankou, a.s.

Údaje o majetku, závazcích a finanční situaci emitenta

Všechny níže uváděné finanční údaje jsou zpracovány dle požadavků zákona č. 563/1991 o účetnictví a v souladu s Českými účetními standardy pro účetní jednotky, které účtují dle vyhlášky č. 501/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů - České účetní standardy pro finanční instituce.

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

Emitentovi nevznikla zákonná povinnost sestavit konsolidovanou účetní závěrku za rok 2014. Tato povinnost nevznikla emitentovi ani v průběhu prvního pololetí roku 2015.

Rozvaha (v tis. Kč)

Nekonsolidovaná rozvaha v zkráceném rozsahu k 31.12.2014 a 30.6.2015. Údaje za období končící 31.12.2014 jsou auditované, údaje za období končící 30.6.2015 nejsou auditované.

| | k 30.6.2015 | k 31.12.2014 |
|---|------------------|------------------|
| AKTIVA CELKEM | 3 650 288 | 3 576 293 |
| Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank, ceniny | 8 | 38 |
| Pohledávky za bankami a družstevními záložnami | 266 425 | 222 573 |
| Účasti s rozhodujícím vlivem | 719 | 719 |
| Dlouhodobý nehmotný majetek | 7 449 | 7 449 |
| Dlouhodobý hmotný majetek | 3 272 090 | 3 237 895 |
| Ostatní aktiva | 102 991 | 106 018 |
| Náklady a příjmy příštích období | 606 | 1 601 |

| | k 30.6.2015 | k 31.12.2014 |
|--|------------------|------------------|
| PASIVA CELKEM | 3 650 288 | 3 576 293 |
| Závazky vůči bankám a družstevním záložnám | | |
| Ostatní pasiva | 58 347 | 58 190 |
| Výnosy a výdaje příštích období | 3 203 | 3 838 |
| Rezervy | 8 133 | 4 646 |
| Základní kapitál | 2 805 000 | 2 805 000 |
| Ážio | 106 800 | 106 800 |
| Oceňovací rozdíly | -410 058 | -410 056 |
| Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období | 1 007 875 | 866 417 |
| Zisk nebo ztráta za účetní období | 70 988 | 141 458 |

Výkaz zisku a ztráty (v tis. Kč)

Nekonsolidovaný výkaz zisku a ztráty ve zkráceném rozsahu za období od 1.1.2014 do 30.6.2014 a za období od 1.1.2015 do 30.6.2015. Údaje nejsou auditované.

| | od 1.1.2015 do 30.6.2015 | od 1.1.2014 do 30.6.2014 |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Výnosy z úroků a podobné výnosy | 382 | 676 |
| Náklady na úroky a podobné náklady | | |
| Výnosy z akcií a podílů | | |
| Výnosy z poplatků a provizí | | |
| Náklady na poplatky a provize | 1 370 | 1 445 |
| Zisk nebo ztráta z finančních operací | -988 | -769 |
| Ostatní provozní výnosy | 108 925 | 102 613 |
| Ostatní provozní náklady | 2 092 | 2 008 |
| Správní náklady | 25 709 | 23 487 |
| Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku | 36 | 0 |
| Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním | 80 100 | 76 349 |
| Daň z příjmů | 9 112 | 4 454 |
| Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění | 70 988 | 71 895 |

Vybrané vysvětlující poznámky k výkazům

V průběhu účetního období od 1. ledna do 30. června 2015 nedošlo ke změnám účetních metod a finanční výkazy nebyly významně ovlivněny sezónními ani cyklickými faktory.

Při sestavení pololetní zprávy jsou užitá stejná účetní pravidla a metody jako při sestavení poslední účetní závěrky.

V průběhu prvního pololetí roku 2015 nedošlo k žádným změnám ve struktuře emitenta.

Rozhodnutím valné hromady nebyly za rok 2014 vyplaceny žádné dividendy, hospodářský výsledek roku 2014 byl převeden do nerozděleného zisku z předchozích období.

Od 30.6.2015 do sestavení pololetní zprávy nenastaly žádné významné či neobvyklé transakce, které by mohly zásadně ovlivnit pohled na finanční, majetkovou a důchodovou situaci emitenta.

Popisná část

V uplynulém pololetí roku 2015 nenastaly žádné rizikové situace, které by výrazně ovlivnily výsledky hospodaření a finanční situaci emitenta. Jak výnosy tak výdaje na jejich zajištění jsou, stejně jako v minulých obdobích, pouze z tuzemska.

V prvním pololetí roku 2015 se celkové výnosy ve srovnání s prvním pololetím roku 2014 zvýšily o 6 018 tis. Kč (tj. nárůst o 5,82 %). Celková výše výnosů za první pololetí roku 2015 byla 109 307 tis. Kč a více jak 99 % těchto výnosů tvořily, stejně v prvním pololetí roku 2014, výnosy z pronájmů a ze služeb s nájmem spojených (tržby za vyúčtování spotřeb energií, vody, telekomunikačních služeb aj.) Nárůst objemu výnosů z pronájmů a ze služeb s nájmem spojených souvisí s nárůstem počtu pronajímaných objektů (v prvním pololetí roku 2014 bylo pronajímáno celkem 9 objektů, v prvním pololetí roku 2015 pak 10 objektů).

V prvním pololetí roku 2015 se celkové náklady ve srovnání s prvním pololetím roku 2014 zvýšily o 6 889 tis. Kč. K navýšení došlo u správních nákladů a daně z příjmů, náklady na poplatky a provize a správní náklady zůstaly na úrovni minulého pololetí. Navýšení správních nákladů souvisí s rozšířením počtu pronajímaných objektů a navýšením mzdových nákladů, navýšení daně z příjmů pak se změnou legislativy platnou od 1.1.2015.

Vzhledem k tomu, že celkový nárůst výnosů nepokryl celkový nárůst nákladů, je zisk emitenta za první pololetí roku 2015 ve výši 70 988 tis. Kč o 907 tis. Kč (tj. 1,26 %) nižší než v prvním pololetí roku 2014.

Celková bilanční suma k 30.6.2015 vzrostla oproti stavu k 31.12.2014 o 73 995 tis. Kč (tj. 2,07 %) na 3 650 288 tis. Kč.

Největší položkou aktiv k 30.6.2015 je i nadále dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek.

údaje v tis.Kč

| | k 31.12.2014 | k 30.6.2015 |
|--|------------------|------------------|
| Dlouhodobý nehmotný majetek pro neprovozní činnost | 7 449 | 7 449 |
| Dlouhodobý hmotný majetek pro neprovozní činnost | 3 237 605 | 3 271 836 |
| z toho: pozemky pro neprovozní činnost | 1 617 740 | 1 617 712 |
| budovy, stavby pro neprovozní činnost | 1 391 910 | 1 391 910 |
| sam.mov. věci a soubory movitých věcí pro neprovozní činnost | 41 750 | 41 750 |
| jiný dlouhodobý hmotný majetek pro neprovozní činnost | 3 458 | 3 458 |
| nedokončený dlouhodobý hmotný majetek pro neprovozní činnost | 182 505 | 216 764 |
| poskytnuté zálohy na DHM | 242 | 242 |
| Dlouhodobý hmotný majetek pro provozní činnost | 290 | 253 |

Dlouhodobý hmotný majetek pro neprovozní činnost tvoří k 30.6.2015 pozemky, markety OBI, UNI HOBBY a Penny (budovy a stavby, samostatné movité věci a soubory movitých věcí a jiný dlouhodobý majetek) a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek (z toho největší položkou je výstavba inženýrských sítí na pozemcích v Hostavicích).

Objem tohoto majetku se k 30.6.2015 zvýšil oproti stavu k 31.12.2014 o 34 231 tis. Kč (tj. o 1,05%) na 3 279 285 tis. Kč (tj. 89,84%) celkových aktiv. Navýšení souvisí s pokračující výstavbou infrastruktury na pozemcích v Hostavicích a prováděním technických zhodnocení stávajících nemovitostí, žádné nové akvizice nebyly v prvním pololetí roku 2015 realizovány.

V průběhu prvního pololetí roku 2015 splatila společnost UG-D, a.s. emitentovi z dlouhodobě poskytnuté půjčky celkem 6 500 tis. Kč, čímž poklesl podíl dlouhodobých pohledávek na ostatních aktivech z 86,78 % k 31.12.2014 na 83,02 % k 30.6.2015. Podíl ostatních aktiv a účtů časového rozlišení na celkových aktivech se snížil k 30.6.2015 oproti stavu k 31.12.2014 z 3,01 % na 2,84 %.

Snížení objemu krátkodobých a dlouhodobých pohledávek a nižší tempo investic do stálých aktiv se projevil v nárůstu objemu finančních aktiv, jejichž stav se oproti stavu k 31.12.2014 zvýšil o 43 822 tis. Kč tj. o 19,69 % na 266 433 tis. Kč.

Vlastní kapitál se k 30.6.2015 navýšil oproti stavu k 31.12.2014 o 70 986 tis. Kč (tj. 2,02 %) na 3 580 605 tis. Kč. Podíl vlastního kapitálu na celkových pasivech je 98,1 % a zůstává na úrovni stavu k 31.12.2014.

Ostatní pasiva, výnosy a výdaje příštích období a rezervy jsou k 30.6.2015 v celkové výši 69 683 tis. Kč a představují 1,9% celkových pasiv, k 31.12.2014 byl podíl těchto složek na celkových pasivech ve výši 1,86%. Stav ostatních pasiv k 30.6.2015 byl 58 347 tis. Kč, což je o 157 tis. Kč více než k 31.12.2014. Struktura ostatních pasiv zůstala neměnná, jejich největšími položkami jsou dlouhodobý závazek z titulu odložené daně ve výši 38 383 tis. Kč, krátkodobé závazky z obchodního styku ve výši 9 678 tis. Kč, krátkodobé přijaté zálohy ve výši 4 985 tis. Kč a dohadné položky pasivní ve výši 2 939 tis. Kč.

**Poznámka: uváděné procentické údaje jsou upraveny zaokrouhlením*

Transakce se spřízněnými osobami

Struktura akcionářů emitenta zůstala v období od 31.12.2014 do 30.6.2015 nezměněná. Emitent je k 30.6.2015, stejně jako k 31.12.2014, členem skupiny UNIMEX GROUP a je jediným akcionářem společnosti UG-D, a.s.

V období od 1.1.2015 do 30.6.2015 se uskutečnily mezi společnostmi ve skupině tyto obchodní transakce:

Služby a další splnění poskytnutá emitentem společností ve skupině

| společnost | popis obchodních transakcí | částka bez DPH |
|---------------------|----------------------------|----------------|
| Global Stores, a.s. | nájemné | 56 672 tis. Kč |
| Global Stores, a.s. | služby spojené s nájmem | 9 047 tis. Kč |
| UNI HOBBY, a.s. | nájemné | 11 000 tis. Kč |

| | | |
|-----------------|-------------------------|---------------|
| UNI HOBBY, a.s. | služby spojené s nájmem | 1 993 tis. Kč |
|-----------------|-------------------------|---------------|

Služby a další plnění poskytnutá emitentovi společnostmi ve skupině

| společnost | popis obchodních transakcí | částka bez DPH |
|---------------------|---|----------------|
| Václavské, a.s. | nájemné nebytových prostor | 243 tis. Kč |
| Václavské, a.s. | služby spojené s nájmem (energie, voda, telefony) | 55 tis. Kč |
| UNIMEX GROUP, a.s. | služby dle smlouvy o zajištění služeb ICT | 46 tis. Kč |
| UNIMEX GROUP, a.s. | služby dle smlouvy servisní smlouvy o HW a SW systémové podpoře | 18 tis. Kč |
| UNIMEX GROUP, a.s. | služby dle smlouvy o vedení mzdového účetnictví | 14 tis. Kč |
| UNIMEX GROUP, a.s. | služby dle smlouvy o údržbě nemovitého majetku | 480 tis. Kč |
| UNI HOBBY, a.s. | služby dle nájemních smluv - zajišťování oprav mov. a nemov. majetku | 129 tis. Kč |
| Global Stores, a.s. | služby dle nájemních smluv - zajišťování oprav mov. a nemov. majetku, úklid | 549 tis. Kč |
| Global Stores, a.s. | materiál na údržbu objektů, drobné služby aj. | 7 tis. Kč |

Finanční plnění přijatá emitentem od společností ve skupině

| Společnost | popis obchodní transakce | částka |
|--------------|---------------------------|---------------|
| UG - D, a.s. | splátky poskytnuté půjčky | 6 500 tis. Kč |

Předpokládaný budoucí vývoj podnikatelské činnosti a hospodářských výsledků

Hlavním zdrojem výnosů v druhém pololetí roku 2015 budou i nadále výnosy z pronájmů a služeb s nájmem spojených.

Na vývoj podnikatelské činnosti a hospodářských výsledků v druhém pololetí roku 2015 budou mít vliv dále tyto skutečnosti:

- dokončení první etapy výstavby infrastruktury na pozemcích v Hostavicích a zahájení prodeje pozemků v této lokalitě

- splacení části dlouhodobě poskytnuté půjčky společností UG-D, a.s., jejíž výše bude závislá na úspěšnosti společnosti v prodeji bytových jednotek v jejím portfoliu. Vzhledem k příznivému vývoji ekonomiky a nízkým úrokovým sazbám lze očekávat zlepšení objemu prodejů oproti minulým obdobím

Emitent bude nadále věnovat 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 druhém pololetí neočekáváme žádné zásadní negativní rozhodnutí, na které bychom nebyli připraveni a pro které nemáme alternativu.

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

Riziko koncentrace

Koncentrace využití nemovitostí Emitenta na pronájmy marketům typu DIY (do-it-yourself) byla nadále vysoká; riziko je však rozloženo nejenom teritoriálně, ale i diverzifikací hlavních nájemců, jejichž počet dosáhl čtyř. Všichni nájemci marketů pravidelně poukazují úhrady nájmů. Jednotliví nájemci operují v různých lokalitách. V případě jejich odchodu je reálně zajištěno převzetí objektu dalším nájemcem, se kterým má Fond nájemní smlouvy v jiném teritoriu.

V 1. pol. 2015 se finanční situace nájemců podle našich zjištění zlepšila. Fáze propadu tržeb je u konce a došlo k mírnému oživení trhu. Riziko výpadku v úhradě nájmů je proto minimální. Nadále však není možno počítat se zvyšování nájmů ani s využitím inflační doložky.

Specifické riziko spojené s investováním do nemovitostí :

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

- *Sníženou likviditou nemovitého majetku- v daném období Emitent neměl v úmyslu a ani neplánovaně neprodal žádné nemovitostní aktivum.*
- *Změnami územních plánů, které nemůže Emitent ovlivnit. Ke změnám u majetku Emitenta nedošlo, nadále se však nepodařilo vyjmout některé pozemky, na kterých se předpokládá developerská činnost, z půdního fondu.*

Riziko likvidity

Riziko likvidity je oceněno ve Strategii řízení rizik Emitenta stupněm středně významné riziko. V prvních 7 letech existence Emitenta se nikdy a to ani vzdáleně neprojevalo. Strategie proto konstatuje, že není zapotřebí měnit příslušné limity obsažené ve Statutu IF či stanovovat zvláštní pozornost tomuto typu rizika.

V popisovaném období však Emitent i přes toto konstatování sledoval a vyhodnocoval ukazatele likvidity a ve druhém pololetí 2015 provede stresové testování likvidity v případě hypotetické nenadále události charakteru živelné pohromy.

Úrokové riziko

Emitent v současné době nepracuje s cizími zdroji. Pokud by došlo ke změně této politiky, pak pravděpodobně až v roce 2016 či ještě později.

Prohlášení odpovědných osob emitenta

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



Ing. Petr Pavlát
člen představenstva

V Praze dne 20.8.2015

Upravena a doplněna v Praze dne 11. dubna 2016