

UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.

**Pololetní zpráva
k 30. 6. 2020**

OBSAH

| | |
|--|-----------|
| HLAVNÍ ÚDAJE | 3 |
| PODNIKATELSKÁ ČINNOST SPOLEČNOSTI A SKUPINY ZA PRVNÍ POLOLETÍ ROKU 2020 | 5 |
| INFORMACE O MAJETKU, ZÁVAZCÍCH A FINANČNÍ SITUACI SPOLEČNOSTI A SKUPINY | 7 |
| TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI | 10 |
| DŮLEŽITÉ FAKTORY, RIZIKA A NEJISTOTY, KTERÉ MOHOU PROVÁZET PODNIKATELSKOU ČINNOST A VÝSLEDKY HOSPODAŘENÍ SPOLEČNOSTI A SKUPINY V DALŠÍCH 6 MĚSÍCÍCH ÚČETNÍHO OBDOBÍ | 12 |
| PLÁN PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI NA DRUHÉ POLOLETÍ ROKU 2020 A PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ HOSPODÁŘSKÝCH VÝSLEDKŮ | 14 |
| PROHLÁŠENÍ ODPOVĚDNÝCH OSOB | 14 |
| MEZITÍMNÍ NEAUDITOVANÁ KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 30. ČERVNA 2020 SESTAVENÁ V SOULADU S MEZINÁRODNÍMI STANDARDY ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM PRO EVROPSKOU UNII | 15 |

HLAVNÍ ÚDAJE

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

| | |
|--------------------|--|
| Obchodní firma: | UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. (dále jen „Fond“ nebo „Společnost“ nebo „Mateřská společnost“) |
| Sídlo: | Praha 1, Václavské nám. 815/53, PSČ 110 00 |
| IČO: | 283 75 025 |
| Místo registrace: | Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 14196 |
| Datum založení: | 2. 4. 2008 |
| Právní forma: | akciová společnost |
| Předmět podnikání: | činnost samosprávného investičního fondu kvalifikovaných investorů dle povolení České národní banky, včetně provádění vlastní administrace |
| Základní kapitál: | 2.805.000.000,- Kč |
| Akcie: | 5 610 kusů kmenových akcií na jméno v zaknihované podobě každá ve jmenovité hodnotě 500.000,- Kč Všechny akcie Společnosti jsou vydány jako zaknihované cenné papíry a byly přijaty dne 1. 6. 2015 k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s., ISIN: CZ0008041555. Společnost nemá žádné cenné papíry nepřijaté k obchodování na evropském regulovaném trhu a nemá žádné jiné druhy akcií nebo obdobné cenné papíry představující podíl na Společnosti a podíl na základním kapitálu Společnosti. Společnost nevydala žádné dluhové cenné papíry a nemohl jim tudíž být přidělen rating. Převoditelnost akcií Společnosti není omezena. Akcie však s ohledem na skutečnost, že Společnost je fondem kvalifikovaných investorů, mohou nabývat pouze kvalifikovaní investoři dle ustanovení § 272 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZISIF“) |
| Obhospodařovatel: | Obhospodařovatelem Fondu je dle ust. § 8 odst. 2 ZISIF Fond |

Akcionáři Společnosti k 30. 6. 2020 podílející se 20 a více procenty na jejím základním kapitálu:

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

Orgány Společnosti k 30. 6. 2020

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

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

Od počátku roku 2020 do dne vydání této zprávy se konala jedna valná hromada, a to v červnu 2020.

Valná hromada vzala na vědomí Zprávu představenstva o podnikatelské činnosti Společnosti a stavu jejího majetku za rok 2019 a Zprávu představenstva o vztazích za rok 2019. Valná hromada vzala na vědomí stanovisko dozorčí rady k řádné účetní závěrce za rok 2019 a návrhu na rozdělení zisku za rok 2019, zprávu dozorčí rady o její činnosti v roce 2019 a informaci dozorčí rady o přezkoumání zprávy o vztazích za rok 2019. Valná hromada schválila individuální a konsolidovanou účetní závěrku za rok 2019, návrh na rozdělení zisku a schválila smlouvu o výkonu funkce člena představenstva. Valná hromada rozhodla o převedení veškerého zisku účetního období roku 2019 do nerozděleného zisku minulých let. Valná hromada dále převolila členy dozorčí rady, schválila jejich smlouvy o výkonu funkce, jmenovala nového člena Výboru pro audit, schválila nové smlouvy o odměňování členů Výboru pro audit, schválila Politiku odměňování a určila auditora pro rok 2020.

S výjimkou převolených členů dozorčí rady, kdy personální obsazení zůstalo stejné, nedošlo ve sledovaném období k jiným personálním změnám v orgánech Společnosti. V obchodním rejstříku v souvislosti s převolením členů dozorčí rady došlo pouze ke změně zápisu jejich funkčního období.

ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STANOV, STATUTU

Ve sledovaném období nedošlo ke změně stanov Společnosti.

V průběhu sledovaného období byly provedeny následující změny statutu Fondu:

- v květnu 2020 byly aktualizovány údaje o internetové adrese Fondu a v souvislosti s tím i kontaktní údaje Fondu.
- v červnu 2020 byla ze statutu vypuštěna funkce výkonného ředitele, bylo upraveno informování akcionářů při porušení investičních omezení a aktualizován byl text týkající se Rizika koncentrace. Dále byly aktualizovány údaje o výši úplaty Depozitáři a správci IT a TER za rok 2019 a odhad nákladů na rok 2020.

ÚDAJE O DEPOZITÁŘI

Depozitářem Fondu je Československá obchodní banka, a. s., IČO: 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“).

SKUPINA A ZMĚNY VE SKUPINĚ

V průběhu sledovaného období nedošlo ke změně ve složení Skupiny. K 31. 12. 2019 tvořila Skupinu Mateřská společnost a společnost UG-D, a.s., v níž byla Mateřská společnost jediným akcionářem. K 30. 6. 2020 tvoří skupinu Mateřská společnost a společnost UG-D, a.s.

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

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

PODNIKATELSKÁ ČINNOST SPOLEČNOSTI A SKUPINY ZA PRVNÍ POLOLETÍ ROKU 2020

Pro rok 2020 stanovilo představenstvo Fondu tyto postupné cíle:

- po kolaudaci druhé části komunikací a sítí v projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ Praha, pokračovat v prodeji pozemků pro rodinné řadové domy,
- pokud se nenajde pro pozemky na bytové domy A1, A2 a A3 v projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ Praha vhodný zájemce, zvážit možnost postupné realizace těchto bytových domů v SPV, které bude ve 100% vlastnictví Fondu,
- dokončit a zkolaudovat objekt Travel Free v Mikulově,
- dokončit jednání se společností CPDP Shopping Mall Kladno, a.s. ohledně požadavků finančního příspěvku a podat žádost o územní rozhodnutí na výstavbu objektu DIY Kladno, případně hledat potencionálního zájemce na tento pozemek,
- sledovat vývoj ohledně pozemků, které byly vyjmuty ze zemědělského půdního fondu v Plačicích, Hradci Králové a sledovat vývoj konceptu územního plánu Hradce Králové,
- sledovat průběh změny územního rozhodnutí pro projekt Brno Chrlice, v případě vydání změny zahájit práce na stavebním povolení pro komunikace a sítě,
- sledovat projednání studií v lokalitě „Vápenná strouha“, Tábor,
- pokračovat v prodeji bytových jednotek v dceřiné společnosti UG-D, a.s. v Kroměříži,
- pokračovat v průzkumu a vyhledávání vhodných pozemků pro objekty DIY,
- pokračovat v průzkumu a vyhledávání vhodných investičních příležitostí do komerčních nemovitostí.

Ačkoliv při stanovení cílů pro rok 2020 představenstvo nemělo a ani nemohlo mít k dispozici dostatek informací o rozsahu pandemie COVID-19 a jejích dopadech do všech oblastí podnikání, ukazují se nastavené cíle pro rok 2020 jako realistické i v mimořádných podmínkách vyvolaných touto pandemií.

V druhém čtvrtletí roku 2020 byla prověřena zejména schopnost vedení Fondu reagovat v krizových podmínkách na zhoršující se zdravotní rizika, a s tím související překotný vývoj opatření přijímaných exekutivou České republiky.

Představenstvo zvýšilo počet svých jednání a v součinnosti s dozorčí radou operativně přijímalo preventivní opatření za účelem minimalizace rizik spojených s pandemií a jejími dopady. Byly zřízeny dálkové přístupy, umožňující zabezpečovat chod Fondu v případě, že by muselo být uzavřeno sídlo Fondu. Byla nastavena pravidla pro omezení osobních kontaktů mezi zaměstnanci a na minimum byly omezeny kontakty zaměstnanců s veřejností (jednání či další nezbytná pracovní zasedání probíhala distančně – telefonicky, emailem či videokonferencemi).

Kromě opatření přijatých na ochranu zdraví zaměstnanců a zajištění základního chodu Fondu se představenstvo intenzivně zabývalo i problematikou dodržování nastavených pravidel např. v oblasti AML. Vydána byla instrukce ke způsobu zajišťování AML povinností v době trvání krizových opatření.

Pro ochranu akcionářů posunulo vedení Fondu konání řádné valné hromady z předpokládaného dubnového termínu až na červen 2020.

V prvním pololetí roku 2020 se krize spojená s opatřeními proti zamezení šíření onemocnění COVID-19 Fondu zásadně nedotkla. Více jak 84 % příjmů z nájmu měl Fond od nájemců provozujících obchody DIY. Tito nájemci a nájemci z oboru potravin nemuseli své provozovny uzavřít, tudíž nepožadovali žádné slevy na nájemném. Užší zaměření nemovitostního portfolia Fondu, běžně v rámci rizika koncentrace hodnocené jako významné, se paradoxně projevilo v tomto období jako značná výhoda.

Vzhledem k politice nastavené vládou České republiky v rámci programů na pomoc postiženým podnikatelům (Covid nájemné) přijal Fond rozhodnutí, že nájemcům, kteří o to požádají, poskytne slevu ve výši potřebné pro získání státního příspěvku (tedy slevu ve výši 30 % po dobu tří měsíců). Tímto rozhodnutím Fond vyslyšel apel

vlády ČR, aby se rozložily negativní dopady pandemických restrikcí mezi pronajímatele, nájemce a stát. Fond tím zároveň umožnil nájemcům přežít období největšího propadu. V konečném důsledku tak Fond, za cenu malého propadu nájemného, zásadně snížil riziko, že pro tyto nájemce budou dopady pandemických opatření fatální a Fond bude muset hledat nové nájemce pro své nemovitosti.

V projektu „**Rodinné bydlení Jahodnice**“ Praha pokračoval doprodej nebytových jednotek či podílů na nich umístěných v bytovém domě B1. K 30. 6. 2020 zbývalo k prodeji 5 parkovacích stání a 7 sklepů. Vybudované komunikace a sítě jsou z části zkolaudovány. Žádost o kolaudaci zbývajících částí byla podána v roce 2019. Bohužel se zatím, ani přes značné úsilí, nepovedlo tyto sítě a komunikace zkolaudovat. Fond pokračuje v jednáních ohledně kolaudace, jak se společností Pražské vodovody a kanalizace, a.s. (PVK), tak i s Městskou částí Praha 14. Po získání kolaudačního rozhodnutí bude zahájen prodej pozemků pro zbylé řadové rodinné domy. Valná hromada schválila návrh vedení Fondu na založení dceřině společnosti, která by v budoucnu, předpokládá se v roce 2021, postupně realizovala výstavbu a prodej bytových domů A1, A2 a A3.

Byly dokoupeny pozemky a stavebně dokončen **objekt Travel Free Mikulov** a byla podána žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí. Nájemce tohoto objektu má stanoveno obrátové nájemné, přičemž je zároveň stanovena roční výše minimálního nájemného. V důsledku vládních opatření nájemce obchod dočasně uzavřel, po uvolnění opatření se v relativně krátké době začaly obraty a tím i výše nájemného vracet na původní úroveň.

V **Kladně Kročehlavech** stále probíhají jednání se společností CPDP Shopping Mall Kladno, a.s., která je vlastníkem pozemků sousedících s nemovitostmi Fondu. V současné době již představenstvo Fondu projednalo a odsouhlasilo finanční požadavek této společnosti na kompenzaci za poskytnutí součinnosti při správním řízení nezbytném k realizaci výstavby objektu Fondu. Nyní je nutné v co možná nejkratší době uzavřít se společností smlouvu o spolupráci, která smluvně zakotví předjednané podmínky spolupráce a součinnosti. Paralelně, pro případ, že by nebylo možné dojít k dohodě, byla zahájena jednání s potencionálním zájemcem o odkup pozemků v této lokalitě.

V lokalitě **Plačice v Hradci Králové** je dle současného stavu projednávání územního plánu téměř jisté, že se jej nepodaří schválit ani v roce 2020. Vzhledem k minimálním reakcím Statutárního města Hradec Králové, které od srpna 2018, kdy Fond splnil poslední podmínku k zařazení části svého území do územního plánu, nepodniklo žádné konkrétní kroky k zařazení této lokality zpět do územního plánu, byla oslovena advokátní kancelář Havel & Partners k zahájení příslušných právních kroků.

Koncem roku 2019 Fond doplnil stavebnímu úřadu v **Brně Chrlících** veškeré požadované doklady umožňující vydání změny územního rozhodnutí týkající se bytového projektu na pozemcích v dané lokalitě. V průběhu prvního pololetí roku 2020 byly ze strany stavebního úřadu vyžádány další podklady. Lhůta pro jejich doplnění je do 31.8.2020, což bude splněno. Výsledek projednání změny územního rozhodnutí není možné předjímat. Lze předpokládat, že pokud bude změna územního rozhodnutí vydána, odvolá se proti jejímu vydání městská část Brno Chrlice, pokud by ji stavební úřad z jakéhokoliv důvodu nevydal, odvolá se Fond.

Pozemky v projektu **Tábor** jsou územním plánem definované jako plochy smíšené obytné pro bydlení a občanskou vybavenost. V územní studii „Vápenná strouha“ týkající se i pozemků Fondu, která byla odsouhlasená městem Tábor v březnu 2020, se podařilo prosadit požadované změny. Fond bude tyto pozemky nabízet k prodeji.

Dceřiná společnost **UG-D, a.s.** pokračovala v prodeji a pronájmu bytových jednotek a parkovacích stání v projektu „Dolní zahrady“ Kroměříž. Za první pololetí roku 2020 bylo prodáno celkem 6 bytových jednotek a 5 parkovacích stání. K 30. 6. 2020 je pronajato 10 bytových jednotek a 15 parkovacích stání. Společnost bude i nadále veškeré bytové jednotky a parkovací stání postupně nabízet k prodeji.

Development pozemků v projektu **Praha Průhonice** je mimo jiné závislý na vyřešení dopravní situace v obci Průhonice a realizaci tzv. Vestecké spojky. Vedení obce Průhonice nicméně připustilo, že je možné zahájit práce na regulačním plánu pro danou lokalitu. Vzhledem k tomu, že v dané lokalitě vlastní společně s Fondem většinu

pozemků společnost CARPET PRAHA, s.r.o., bylo rozhodnuto vypsát společně soutěž na zpracování a projednání regulačního plánu.

Fond pokračuje ve vyhledávání nových investičních příležitostí. Jednání probíhají o následujících lokalitách – Brno, Břeclav, Jindřichův Hradec, Nový Jičín, Poděbrady a Třebíč.

Je zřejmé, že bohužel bude nutno čelit omezením vyplývajícím z pandemie COVID-19 i nadále. První vlna opatření přijatých vládou na pomoc postiženým podnikatelským subjektům a občanům vytvořila částečný ekonomický polštář a teprve druhé pololetí 2020 ukáže skutečný propad jak naší, tak evropské a celosvětové ekonomiky. Lze očekávat zvýšení nezaměstnanosti, snížení poptávky a zvýšení inflace. V případě nástupu druhé vlny lze předpokládat, že k podobně přísným restrikcím, jaké byly uplatňovány v první vlně pandemie, již vláda nepřistoupí, neboť by pravděpodobně byly pro ekonomickou i sociální situaci mnoha subjektů a potažmo i celého státu fatální.

Jak ukazují události posledních měsíců, je třeba mnohem pečlivěji a podrobněji pracovat s rizikem, že se mohou objevit další pandemické vlny či jiné nečekané události, které podnikání v podstatě ze dne na den vážně omezí či dokonce zastaví. Vedení Fondu proto definuje základní atributy pro přežití Fondu za takovéto situace takto:

- budoucí investice do nemovitosti pro rozšíření majetkového portfolia kupovat či budovat přednostně z vlastní ekvity, což zaručí, i v případě dočasného výpadku nájmu či nuceného snížení nájmu, bezproblémové fungování Fondu,
- udržet efektivní a zkušený pracovní tým, který bude Fond spravovat a obhospodařovat, a maximum činností outsourcovat, neboť v případě výpadku příjmů, lze outsourcované činnosti zúžit a toto zúžení následně promítnout i do cen hrazených za tyto služby,
- protože nelze předjímat, jaké omezení může v budoucnu nastat, bude určitě vhodné portfolio Fondu doplnit o další nájemce z jiného oboru než DIY, přičemž součástí tohoto nového portfolia by rozhodně měl být nájemce z potravinářského oboru, neboť u něho je téměř 100% jistota, že bude, minimálně částečně, funkční i v době jakéhokoli dalšího omezení.

INFORMACE O MAJETKU, ZÁVAZCÍCH A FINANČNÍ SITUACI SPOLEČNOSTI A SKUPINY

V prvním pololetí roku 2020 bylo dosaženo zisku ve výši 92 976 tisíc Kč, což je o 22 755 tisíc Kč méně než v prvním pololetí roku 2019.

Hlavní výnosovou položkou byly i nadále výnosy z pronájmů. Celková výše výnosů z pronájmů byla 117 547 tisíc Kč. V souvislosti s uzavřením některých maloobchodních prodejen a gastroprovozoven byly poskytnuty slevy na nájemném za období duben až červen 2020 v celkové výši 1 749 tisíc Kč. I přes poskytnutí slev byla celková výše výnosů z nájmu o 4 881 tisíc Kč (tj. 4,33 %) vyšší než v prvním pololetí roku 2019, což vyplývá z nárůstu počtu pronajímaných nemovitostí (objekt UNI HOBBY Svitavy pronajímán od 3/2019, objekt Travel Free Mikulov pronajímán od 11/2019) a uplatněním inflačních doložek. Podíl Mateřské společnosti na těchto výnosech byl 99,45 % (v období 1-6/2019 98,72 %).

Náklady na provoz nemovitostí a správní náklady byly celkem 29 286 tisíc Kč, což je o 16,47 % (4 141 tisíc Kč) více než v prvním pololetí roku 2019. Podíl Mateřské společnosti na těchto nákladech byl 97,78 % (v období 1-6/2019 97,34 %).

Náklady na provoz nemovitostí byly 20 625 tisíc Kč (v období 1-6/2019 15 320 tisíc Kč). Podíl Mateřské společnosti na těchto nákladech byl 98,52 % (v období 1-6/2019 98,19 %).

Struktura provozních nákladů ve srovnávaných obdobích (v tisících Kč)

| | období od 1.1.2020 do 30.6.2020 | | období od 1.1.2019 do 30.6.2019 | |
|---|------------------------------------|---------|------------------------------------|---------|
| Opravy a udržování nemovitostí | 10 082 | 48,88 % | 5 324 | 34,75 % |
| Bezpečnostní služby | 2 915 | 14,13 % | 2 499 | 16,31 % |
| Daň z nemovitostí | 2 670 | 12,95 % | 2 486 | 16,23 % |
| Správa budov a nemovitostí | 1 672 | 8,11 % | 1 823 | 11,90 % |
| Ostatní náklady související s nemovitostmi | 3 286 | 15,93 % | 3 188 | 20,81 % |
| Náklady na provoz nemovitostí celkem | 20 625 | | 15 320 | |

Největší položkou jsou náklady na opravy a udržování nemovitostí. Jedná se o běžně prováděné drobné opravy a o plánované opravy většího rozsahu prováděné v závislosti na opotřebením jednotlivých nemovitostí. V prvním pololetí roku 2020 byly provedeny největší plánované opravy v objektu UNI HOBBY Brno (opravy sociálních zařízení a výměna zámkových dlažeb v celkové výši 3 033 tisíc Kč).

Správní náklady byly 8 661 tisíc Kč (v období 1-6/2019 9 825 tisíc Kč). Podíl Mateřské společnosti na těchto nákladech byl 96,03 % (v období 1-6/2019 96,72 %). Největší položkou jsou stejně jako v minulých obdobích náklady na odměny, mzdy a odvody s nimi související.

Struktura správních nákladů ve srovnávaných obdobích (v tisících Kč)

| | období od 1.1.2020 do 30.6.2020 | | období od 1.1.2019 do 30.6.2019 | |
|---|------------------------------------|---------|------------------------------------|---------|
| Mzdové náklady a odměny | 4 457 | 51,46 % | 4 347 | 44,24 % |
| Sociální a zdravotní pojištění, ostatní sociální náklady | 1 469 | 16,96 % | 1 492 | 15,19 % |
| Odměna depozitáře, auditní, daňové, právní, poradenské služby | 1 362 | 15,73 % | 2 447 | 24,90 % |
| Nájemné provozních prostor a služby s ním spojené | 466 | 5,38 % | 475 | 4,83 % |
| Odpisy zařízení | 179 | 2,07 % | 199 | 2,03 % |
| Spotřeba materiálu | 106 | 1,22 % | 207 | 2,11 % |
| Ostatní správní náklady | 622 | 7,18 % | 658 | 6,70 % |
| Správní náklady celkem | 8 661 | | 9 825 | |

Skupina prodala pozemky v Pardubicích, 3 nebytové prostory (komerci, parkovací stání, sklep) a jeden pozemek pro výstavbu rodinného domu z projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ Praha, 6 bytových jednotek a 5 parkovacích stání z projektu „Dolní Zahrady“ Kroměříž. Celkový zisk z prodeje investic do nemovitostí a zásob byl 6 649 tisíc Kč, což bylo o 25 436 tisíc Kč méně než za první pololetí roku 2019, kdy byla prodána převážná část bytových a nebytových jednotek v bytovém domě (zisk z jejich prodeje byl 22 252 tisíc Kč) a 13 pozemků pro výstavbu rodinných domů z projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ Praha, pozemky v Hradci Králové Kuklenách a 2 bytové jednotky z projektu „Dolní Zahrady“ Kroměříž (celkový zisk z jejich prodeje 9 833 tisíc Kč).

Nárůst finančních výnosů (období 1-6/2020 1 956 tisíc Kč, období 1-6/2019 1 394 tisíc Kč) souvisel s nárůstem zůstatků peněžních prostředků na běžných účtech.

Celková hodnota aktiv k 30. 6. 2020 byla 4 623 985 tisíc Kč, z toho dlouhodobá aktiva 3 964 140 tisíc Kč (85,73 %) a krátkodobá aktiva 659 845 tisíc Kč (14,27 %). Ve srovnání se stavem k 31. 12. 2019 se zvýšil objem celkových aktiv o 78 032 tisíc Kč, z toho dlouhodobá aktiva úbytek 84 878 tisíc Kč, krátkodobá aktiva přírůstek 162 910 tisíc Kč.

Struktura dlouhodobých aktiv ve srovnávaných obdobích (v tisících Kč)

| položka | k 30.6.2020 | | k 31.12.2019 | |
|---------------------------------|------------------|---------|------------------|---------|
| Investice do nemovitostí | 3 958 223 | 99,85 % | 4 042 875 | 99,85 % |
| Nehmotný majetek | 3 417 | 0,09 % | 3 465 | 0,08 % |
| Pozemky, budovy, zařízení | 500 | 0,01 % | 678 | 0,02 % |
| Dlouhodobé pohledávky | 2 000 | 0,05 % | 2 000 | 0,05 % |
| Dlouhodobá aktiva celkem | 3 964 140 | | 4 049 018 | |

Největší položkou dlouhodobých aktiv jsou i nadále investice do nemovitostí.

V prvním pololetí roku 2020 byly pořízeny investice do nemovitostí v hodnotě 13 005 tisíc Kč (dokoupení pozemků v Mikulově, dokončovací práce na objektu Travel Free Mikulov, investice do kanalizační přípojky pozemku pro výstavbu bytového domu „Rodinné bydlení Jahodnice“ Praha, investice a technická zhodnocení v pronajímaných objektech).

Z důvodu prodeje byly vyřazeny investice do nemovitostí v hodnotě 97 657 tisíc Kč (pozemky, bytové jednotky, parkovací stání, projekty ve výstavbě).

Struktura krátkodobých aktiv ve srovnávaných obdobích (v tisících Kč)

| položka | k 30.6.2020 | | k 31.12.2019 | |
|---|----------------|---------|----------------|---------|
| Zásoby | 2 053 | 0,31 % | 4 100 | 0,83 % |
| Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů | 15 708 | 2,38 % | 18 894 | 3,80 % |
| Ostatní pohledávky | 785 | 0,12 % | 2 970 | 0,60 % |
| Peněžní prostředky a ekvivalenty | 641 299 | 97,19 % | 470 971 | 94,77 % |
| Krátkodobá aktiva celkem | 659 845 | | 496 935 | |

Největší položkou krátkodobých aktiv jsou peněžní prostředky na běžných účtech. Výrazný podíl na jejich nárůstu mají příjmy z prodeje investic do nemovitostí a zásob.

Struktura závazků ve srovnávaných obdobích (v tisících Kč)

| položka | k 30.6.2020 | | k 31.12.2019 | |
|----------------------------------|----------------|---------|----------------|---------|
| Přijaté úvěry, půjčky | 56 547 | 51,92 % | 56 547 | 52,18 % |
| Odložená daň | 52 374 | 48,08 % | 51 831 | 47,82 % |
| Dlouhodobé závazky celkem | 108 921 | | 108 378 | |

| položka | k 30.6.2020 | | k 31.12.2019 | |
|--|---------------|---------|---------------|---------|
| Přijaté úvěry, půjčky | 2 980 | 7,79 % | 10 960 | 20,39 % |
| Krátkodobé závazky z obchodního vztahu | 24 819 | 64,87 % | 19 164 | 35,66 % |
| Ostatní závazky | 10 460 | 27,34 % | 23 622 | 43,95 % |
| Krátkodobé závazky celkem | 38 259 | | 53 746 | |

V lednu 2020 Skupina vyrovnala zůstatek půjčky od společnosti UNIMEX GROUP, a.s. ve výši 5 000 tisíc Kč a uhradila její příslušenství. Z přijatého úvěru od České spořitelny, a.s. bylo za období 1-6/2020 splaceno 2 980 tisíc Kč.

Nárůst krátkodobých závazků z obchodního styku souvisí s probíhající výstavbou a prováděným technickým zhodnocením nemovitostí. Pokles ostatních závazků souvisí s vyrovnáním závazku z titulu poplatku za vynětí pozemku ve Svitavách ze zemědělského půdního fondu a nižší daňovou povinností k dani z přidané hodnoty.

Vlastní kapitál Skupiny se k 30. 6. 2020 zvýšil oproti stavu k 31. 12. 2019 o 92 976 tisíc Kč na částku 4 476 805 tisíc Kč a jeho podíl na celkových pasivech je 96,82 % (k 31. 12. 2019 4 383 829 tisíc Kč, 96,43 %). Skupina nevyplácela dividendy.

TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

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

V období 1-6/2020 obdrželi na základě Smlouvy o výkonu funkce členové představenstva odměny v celkové výši 1 590 tisíc Kč, z toho mimořádná odměna 0 tisíc Kč (v období 1-6/2019 celkem 1 683 tisíc Kč, z toho mimořádná odměna 132 tisíc Kč).

Vedoucím osobám bylo vyplaceno v období 1-6/2020 z titulu uzavřené pracovní smlouvy celkem 291 tisíc Kč, z toho mimořádná odměna 106 tisíc Kč (v období 1-6/2019 celkem 560 tisíc Kč, z toho mimořádná odměna 43 tisíc Kč).

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

Celkové prodeje spřízněným stranám a nákupy od spřízněných stran za období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020 a období od 1. 1. 2019 do 30. 6. 2019

Výnosy z pronájmu a služeb

| | období od 1.1.2020 do 30.6.2020 | období od 1.1.2019 do 30.6.2019 |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| UNI HOBBY, a.s. | 93 275 | 88 240 |
| TRAVEL FREE, s.r.o. | 2 190 | - |
| Celkem výnosy z pronájmu a služeb | 95 465 | 88 240 |

Náklady na provoz nemovitostí

| | období od 1.1.2020 do 30.6.2020 | období od 1.1.2019 do 30.6.2019 |
|---|------------------------------------|------------------------------------|
| UNI HOBBY, a.s. | 802 | 797 |
| UNIMEX GROUP, a.s. | 1 230 | 1 185 |
| Celkem náklady na provoz nemovitostí | 2 032 | 1 982 |

Správní náklady

| | období od 1.1.2020 do 30.6.2020 | období od 1.1.2019 do 30.6.2019 |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| UNIMEX GROUP, a.s. | 134 | 95 |
| Václavské, a.s. | 511 | 496 |
| Celkem správní náklady, pořízení neinvestičního majetku | 645 | 591 |

Úrokové náklady

| | období od 1.1.2020 do 30.6.2020 | období od 1.1.2019 do 30.6.2019 |
|------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| UNIMEX GROUP, a.s. | 6 | - |
| Úrokové náklady | 6 | 0 |

Pořízení investic do nemovitostí

| | období od 1.1.2020 do 30.6.2020 | období od 1.1.2019 do 30.6.2019 |
|---------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| UNIMEX GROUP, a.s. | 2 097 | 12 194 |
| TRAVEL FREE, s.r.o. | - | 500 |
| Investice do nemovitostí | 2 097 | 12 694 |

Pohledávky a závazky vůči spřízněným stranám k 30.6. 2020 a k 31.12. 2019

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů

| | k 30.6.2020 | k 31.12.2019 |
|---|--------------|---------------|
| UNI HOBBY, a.s. | 4 124 | 8 617 |
| TRAVEL FREE, s.r.o. | 618 | 1 681 |
| Celkem krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů | 4 742 | 10 298 |

Ostatní pohledávky

| | k 30.6.2020 | k 31.12.2019 |
|----------------------------------|-------------|--------------|
| UNI HOBBY, a.s. | 8 | 573 |
| UNIMEX GROUP, a.s. | - | - |
| Celkem ostatní pohledávky | 8 | 573 |

Krátkodobé závazky z obchodních vztahů

| | k 30.6.2020 | k 31.12.2019 |
|---|-------------|--------------|
| UNI HOBBY, a.s. | 848 | 1 744 |
| UNIMEX GROUP, a.s. | - | 312 |
| TRAVEL FREE, s.r.o. | - | 67 |
| Václavské, a.s. | 24 | 47 |
| Celkem krátkodobé závazky z obchodního styku | 872 | 2 170 |

Ostatní závazky

| | k 30.6.2020 | k 31.12.2019 |
|-------------------------------|-------------|--------------|
| UNI HOBBY, a.s. | 121 | 77 |
| UNIMEX GROUP, a.s. | 323 | 256 |
| Václavské, a.s. | - | 4 |
| Celkem ostatní závazky | 444 | 337 |

Přijaté půjčky

| | k 30.6.2020 | k 31.12.2019 |
|----------------------------------|-------------|--------------|
| UNIMEX GROUP, a.s. | - | 5 000 |
| Přijaté půjčky krátkodobé | 0 | 5 000 |

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

Ve 2. pololetí 2020 je nutné počítat s tím, že Fond již nebude působit v prostředí, v němž podnikal ve 2. pololetí 2019 a na začátku roku 2020 (zpomalující se, ale přesto určitý růst české ekonomiky, nízká nezaměstnanost, růst mezd a ochota spotřebitele realizovat vysoké nákupy na trhu spotřebního zboží). Dlouhodobá tendence ke zpomalování hospodářského růstu v České republice projevující se v datech k 31. 12. 2019 byla dále negativně ovlivněna opatřeními na národní i mezinárodní úrovni směřujícími proti rozvinutí pandemie COVID-19. Tentýž vývoj zaznamenaly i ostatní země Eurozóny (včetně zemí, na něž je dlouhodobě česká ekonomika navázána v rámci zahraničně obchodních vztahů), ale též země mimoevropské. Došlo tak k absolutním propadům ekonomických ukazatelů, které jsou výsledkem nejen propadu ekonomik do hospodářské recese, ale i více či méně drastického omezování výroby, obchodu a služeb a zvýšení státních i soukromých výdajů spojených s pandemií COVID-19. Tento všeobecný vývoj a konkrétněji i hospodářská situace hlavních obchodních partnerů České republiky, zejména pak Německa, nutí k obezřetnému investování na trhu nemovitostí.

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

V hodnoceném období nedošlo ke zpracování nových koncepčních materiálů v oblasti řízení rizik, stávající materiály nebylo nutné měnit. V prvním pololetí 2020 byla v této oblasti vypracována zpráva o provedení zátěžových testů za rok 2019.

Fond průběžně sleduje rizika spojená s investováním Fondu, a to jak z hlediska obecného cyklického vývoje ekonomického prostředí, kterým může být investování ovlivněno, tak z hlediska souvislostí vyvolaných aktuální epidemiologickou situací v České republice. Tomu odpovídá i zaměření některých zátěžových testů, které ve 2. polovině roku 2020 Fond provede.

Náměty zátěžových testů:

- A. Výpadek příjmů Fondu v návaznosti na pandemii COVID-19 a jeho dopad na likviditu Fondu.
- B. Dopad změny klimatu (nedostatek zdrojů vody) na obhospodařování nemovitého majetku Fondu.
- C. Posouzení operačního rizika v souvislosti s možností uložení povinné karantény zaměstnancům Fondu.
- D. Rizika koncentrace uložení likvidních prostředků Fondu u jedné banky.

Vývoj podnikatelského prostředí ani vlastní opatření Fondu nevyvolaly v 1. pololetí 2020 kvalitativně nová rizika a nejistoty. Pro identifikaci možných rizik si Fond zpracoval ve 2. čtvrtletí 2020 přehledy, týkající se možných dopadů opatření spojených s pandemií COVID-19. Byla věnována zvýšená pozornost možnému propadu příjmů Fondu z hlediska rozsahu, délky, kvalitativního vývoje tohoto propadu a jeho vlivu do likvidity Fondu. Současně Fond nadále věnoval pozornost vyřizování svých žádostí o územní rozhodnutí, vynětí ze zemědělského půdního fondu apod., které mohou z dlouhodobého hlediska ovlivnit jeho strategii investování, zejména pak potenciální ziskovost jednotlivých podnikatelských záměrů, projektů či prostého odprodeje pozemků. Ve svém důsledku lze konstatovat, že se ve sledovaném období neprojevila žádná skutečnost, která by zásadním způsobem ovlivnila, resp. znevýhodnila podnikání Fondu.

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

RIZIKO KONCENTRACE

Koncentrace nájemních objektů pro provozovny typu DIY je představenstvu známa a je spjata s Fondem od prvních let jeho založení. Byl tím částečně určen i charakter Fondu. Tato situace není na trhu nijak neobvyklá,

neboť část investičních fondů pracuje pouze s určitým portfoliem nemovitostí či portfoliem jiných komodit, které jsou úzce specializované, a tudíž s rizikem koncentrace uvažují a pracují stejně jako Fond.

Koncentrace na segment DIY v době pandemie onemocnění COVID-19 však minimalizovala ztráty Fondu na nájemném, neboť sektor DIY byl, po potravinářských a drogistických řetězcích, zasažen pouze nepatrně.

Koncentrace využití nemovitostí Fondu na pronájmy marketům typu DIY (Do-It-Yourself) mírně klesla (ne absolutně, ale vzhledem k rozšíření do „non-DIY“ segmentů), nicméně je nadále vysoká.

Fond současně vyhledává další investiční příležitosti v oblasti komerčních nemovitostí mimo segment DIY. Posílení takové diverzifikace by přispělo k dalšímu snížení výše uvedeného rizika koncentrace.

SPECIFICKÉ RIZIKO SPOJENÉ S INVESTOVÁNÍM DO NEMOVITOSTÍ

Jedná se o významné riziko, kterému Fond čelí a které se projevuje jednak sníženou likviditou nemovitého majetku, jednak neuspokojivou situací ohledně přijímání a změn územních plánů v lokalitách, v nichž by Fond investicemi rád dále zhodnotil svůj nemovitý majetek, avšak územně správní nepružnost tomu brání a Fond ji není schopen ovlivnit. Dlouhodobě se projevuje změna stanovisek a priorit místních samospráv a neúměrně se vlekoucí správní proces. Nadále se nepodařilo vyjmout některé pozemky ze zemědělského půdního fondu. Toto riziko obecně s časem narůstá, má objektivní charakter a je obtížné ho predikovat. Tyto okolnosti se nejvíce projevují v projektu Hradec Králové Plačice a Brno Chrlice.

Nelze vyloučit, že Fond bude na takové komplikace nadále reagovat odprodejem některých pozemků, o které je zájem a které původně chtěl sám dále zhodnocovat přípravou území, resp. výstavbou.

RIZIKO LIKVIDITY

Riziko likvidity je oceněno ve Strategii řízení rizik stupněm středně významné riziko. Po celou dobu existence Fondu se daří toto riziko velmi efektivně řídit natolik, že Fond obhospodařuje dosavadní majetek a provádí i nové investice směřující k nabytí nového majetku tak, aniž by musel využívat cizích finančních zdrojů. Na této situaci nic nezměnila ani specifická situace v 1. pololetí 2020 spojená s epidemiologickými opatřeními. Není tedy třeba přijímat zvláštní opatření k řízení tohoto typu rizika a v rámci toho měnit i příslušné limity obsažené ve statutu Fondu.

ÚROKOVÉ RIZIKO

Fond v současné době nepracuje s cizími zdroji s výjimkou úvěru od České spořitelny, a.s. Fond má dostatečnou likvidní rezervu, aby mohl úvěr bez problému umořovat. Riziko je hodnoceno systémově jako středně významné, vzhledem k dosavadní stabilitě vlastních zdrojů Fondu má nevýznamný vliv na investování Fondu.

Ve 2. pololetí roku 2020 má Fond přes veškeré nepříznivé okolnosti spojené s pandemií COVID-19 předpoklady, aby se úspěšně vyrovnal se všemi uvažovanými riziky a nejistotami. Fond v 1. pololetí realizoval výhodu zaměření na nájemce v oblasti DIY. Další vývoj ukáže, jak rovnoměrně či bouřlivě se bude vyvíjet spotřeba domácností, odbytu zboží a s tím spojený možný pokles tržeb nájemců vyvolávající případný tlak na snížení nájmů.

Ekonomický výhled české ekonomiky zůstává vzhledem k cyklickému ekonomickému vývoji, ovlivněnému navíc pokračující pandemií COVID-19, nejistý a znamená pro Fond momentálně hlavní riziko. Proto bude ve 2. pololetí 2020 Fond nadále sledovat a řešit všechna dosavadní i nově identifikovaná rizika.

PLÁN PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI NA DRUHÉ POLOLETÍ ROKU 2020 A PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ HOSPODÁŘSKÝCH VÝSLEDKŮ

Hlavním zdrojem výnosů Společnosti i Skupiny zůstanou i nadále příjmy z pronájmů nemovitostí.

Za předpokladu, že v případě druhé vlny pandemie COVID-19 nebudou přijata tak restriktivní plošná protipandemická opatření jako v první vlně, bude představovat snížení příjmů z nájmu výpadek méně než 1 % oproti příjmům z nájmu v roce 2019.

Dále budou mít vliv na vývoj podnikatelské činnosti a na hospodářský výsledek Společnosti tyto skutečnosti:

- realizované prodeje pozemků pro rodinné domy z projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ Praha, přičemž prodeje pozemků nemohou být realizovány před dokolaudováním komunikací a sítí,
- realizované doprodeje parkovacích stání a sklepů v bytovém domě B1 z projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ Praha Hostavice, přičemž k doprodeji jsou 4 parkovací stání a 7 sklepů,
- realizace prodeje pozemků v Táboře,
- počet prodaných a pronajatých bytových jednotek a parkovacích stání v projektu „Dolní Zahrady“ Kroměříž, který je umístěn v dceřiné společnosti UG-D, a.s.,
- výsledky probíhajících správních a územních řízení nezbytných pro realizaci záměrů Fondu v lokalitách Brno Chrlice a Hradec Králové Plačice,
- podpis smlouvy o spolupráci se společností CPDP Shopping Mall Kladno, a.s. V případě, že nedojde k podpisu této smlouvy budou pokračovat jednání s potencionálním zájemcem o koupi pozemků.

PROHLÁŠENÍ ODPOVĚDNÝCH OSOB

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



JUDr. Jiří Šimáně
předseda představenstva



Ing. Jaromír Šmejkal
místopředseda představenstva



Ing. Petr Pavlát
člen představenstva

V Praze dne 21. 9. 2020

UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.

**MEZITÍMNÍ NEAUDITOVANÁ KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA OBDOBÍ
KONČÍCÍ 30. ČERVNA 2020 SESTAVENÁ V SOULADU S MEZINÁRODNÍMI
STANDARDY ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM PRO EVROPSKOU
UNIÍ**

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

KONSOLIDOVANÁ PŘÍLOHA MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI (v tisících Kč)

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

| | Bod | k 30.6.2020 | k 31.12.2019 |
|---|-------------|------------------|------------------|
| DLOUHODOBÁ AKTIVA | 1.1. | 3 964 140 | 4 049 018 |
| Nehmotná aktiva | | 3 417 | 3 465 |
| Investice do nemovitostí | | 3 958 223 | 4 042 875 |
| Pozemky, budovy a zařízení | | 500 | 678 |
| Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky | | 2 000 | 2 000 |
| KRÁTKODOBÁ AKTIVA | 1.2. | 659 845 | 496 935 |
| Zásoby | | 2 053 | 4 100 |
| Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů | | 15 708 | 18 894 |
| Ostatní pohledávky | | 785 | 2 970 |
| Peněžní prostředky a ekvivalenty | | 641 299 | 470 971 |
| AKTIVA CELKEM | | 4 623 985 | 4 545 953 |
| VLASTNÍ KAPITÁL | 1.3. | 4 476 805 | 4 383 829 |
| Základní kapitál | | 2 805 000 | 2 805 000 |
| Kapitálové fondy | | 106 800 | 106 800 |
| Nerozdělený zisk | | 1 565 005 | 1 472 029 |
| DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY | 1.4. | 108 921 | 108 378 |
| Přijaté úvěry, půjčky | | 56 547 | 56 547 |
| Závazek odložená daň | | 52 374 | 51 831 |
| KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY | 1.4. | 38 259 | 53 746 |
| Přijaté úvěry, půjčky | | 2 980 | 10 960 |
| Krátkodobé závazky z obchodního styku | | 24 819 | 19 164 |
| Ostatní závazky | | 10 460 | 23 622 |
| PASIVA CELKEM | | 4 623 985 | 4 545 953 |

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU (v tisících Kč)

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

| | Bod | období od 1.1.2020 do 30.6.2020 | období od 1.1.2019 do 30.6.2019 |
|--|-------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Výnosy z pronájmu a služeb | 2.1. | 117 610 | 113 465 |
| Čisté výnosy související s poplatky za služby | 2.2. | 1 754 | 1 106 |
| Čisté výnosy z pronájmu | | 119 364 | 114 571 |
| Náklady na provoz nemovitostí | 2.3. | -20 625 | -15 320 |
| Tržby z prodeje zásob | | 2 315 | 111 007 |
| Náklady na pořízení zásob, držbu a prodej zásob | | -2 067 | -88 755 |
| Snížení hodnoty majetku | 2.4. | -542 | -548 |
| Čistý zisk/ ztráta z přecenění investic do nemovitostí | | - | - |
| Zisk / ztráta z prodeje investic do nemovitostí | 2.5. | 6 401 | 9 833 |
| Správní náklady | 2.6. | -8 661 | -9 825 |
| Provozní výsledek hospodaření | | 96 185 | 120 963 |
| Úrokové výnosy | | 1 956 | 1 394 |
| Úrokové náklady | | -55 | -44 |
| Ostatní čistý finanční výsledek | | -19 | -19 |
| Výsledek hospodaření z finanční činnosti | 2.7. | 1 882 | 1 331 |
| Zisk/ Ztráta před zdaněním | | 98 067 | 122 294 |
| Daň z příjmů | 2.8. | -5 091 | -6 563 |
| Zisk/ Ztráta za účetní období | | 92 976 | 115 731 |
| Ostatní úplný výsledek za účetní období | | - | - |
| Úplný výsledek za účetní období celkem | | 92 976 | 115 731 |

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

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

| | Základní kapitál | Ostatní fondy | Výsledek hospodaření minulých let | Vlastní kapitál celkem |
|--|------------------|----------------|-----------------------------------|------------------------|
| Zůstatek k 31.12.2018 | 2 805 000 | 106 800 | 1 243 624 | 4 155 424 |
| Zůstatek k 1.1.2019 | 2 805 000 | 106 800 | 1 243 624 | 4 155 424 |
| Úplný výsledek celkem za účetní období | - | - | 115 731 | 115 731 |
| Podíly na zisku | - | - | - | - |
| Zůstatek k 30.6.2019 | 2 805 000 | 106 800 | 1 359 355 | 4 271 155 |
| Zůstatek k 1.7.2019 | 2 805 000 | 106 800 | 1 359 355 | 4 271 155 |
| Úplný výsledek celkem za účetní období | - | - | 112 674 | 112 674 |
| Podíly na zisku | - | - | - | - |
| Zůstatek k 31.12.2019 | 2 805 000 | 106 800 | 1 472 029 | 4 383 829 |
| Zůstatek k 1.1.2020 | 2 805 000 | 106 800 | 1 472 029 | 4 383 829 |
| Úplný výsledek celkem za účetní období | - | - | 92 976 | 92 976 |
| Podíly na zisku | - | - | - | - |
| Zůstatek k 30.6.2020 | 2 805 000 | 106 800 | 1 565 005 | 4 476 805 |

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (v tisících Kč)

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

| | k 30.6.2020 | k 30.6.2019 |
|---|----------------|----------------|
| Peněžní toky z provozní činnosti: | | |
| Zisk před zdaněním | 98 067 | 122 294 |
| Úpravy pro odsouhlasení čistého zisku a čisté hotovosti z provozní činnosti: | | |
| Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí | - | - |
| Zisk/ztráta z prodeje investic do nemovitostí | -6 401 | -9 833 |
| Odpisy/amortizace hmotného a nehmotného majetku | 179 | 199 |
| Snížení hodnoty aktiv | 542 | 548 |
| Zisk / ztráta z prodeje pozemků, budov, zařízení a nehmotných aktiv | - | - |
| Úrokové výnosy | -1 956 | -1 394 |
| Úrokové náklady | 55 | 44 |
| Zisk před změnami pracovního kapitálu a rezerv | 90 486 | 111 858 |
| Změny v provozních aktivech a pasivech: | | |
| Zásoby | 2 047 | 88 755 |
| Pohledávky | 5 371 | -86 521 |
| Závazky | -10 890 | -20 101 |
| Úroky přijaté | 1 956 | 1 394 |
| Úroky placené | -55 | -44 |
| Zaplacená daň z příjmu | -4 054 | -4 256 |
| Čisté peněžní toky z provozní činnosti | 84 861 | 91 085 |
| Peněžní toky z investiční činnosti: | | |
| Pořízení dceřiných společností po odečtení nabytých peněžních prostředků | - | - |
| Nákup pozemků, budov, zařízení a nehmotných aktiv | - | - |
| Příjmy z prodeje pozemků, budov, zařízení a nehmotných aktiv | - | - |
| Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí | -20 931 | -62 019 |
| Příjmy z prodeje investic do nemovitostí | 106 398 | 112 150 |
| Čisté peněžní toky z investiční činnosti | 85 467 | 50 131 |
| Čisté snížení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů | 170 328 | 141 216 |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období | 470 971 | 188 502 |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období | 641 299 | 329 718 |

KONSOLIDOVANÁ PŘÍLOHA MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Tato mezitímní konsolidovaná účetní závěrka za prvních šest měsíců roku, sestavená k 30. 6. 2020, byla zpracována v souladu s Mezinárodním účetním standardem IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví.

Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka neobsahuje veškeré informace a zveřejnění požadovaná při roční účetní závěrce a měla by tak být čtena v úzké návaznosti na konsolidovanou účetní závěrku k 31. 12. 2019.

Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka byla sestavena za použití stejných účetních zásad, které byly uplatněny v konsolidované účetní závěrce k 31. 12. 2019. Mezitímní konsolidované účetní výkazy nebyly auditovány ani prověřovány auditorem.

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

Činnost Skupiny nepodléhá žádným sezónním výkyvům a v prvním pololetí roku 2020 nedošlo k žádné neobvyklé transakci.

Mateřská společnost generuje převážnou část výnosů Skupiny a podílí se rozhodujícím způsobem na aktivech Skupiny. Skupina působí pouze na území České republiky a zaměstnává celkem 10 zaměstnanců (k 31. 12. 2019 11 zaměstnanců), z toho Mateřská společnost 9 zaměstnanců.

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

Politiky a cíle Skupiny spojené s řízením kapitálu, úvěrového rizika a rizika likvidity, kterým je Skupina vystavena, jsou shodné s těmi, které jsou popsány v konsolidované účetní závěrce Skupiny za rok končící 31. 12. 2019.

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

Konsolidovaná mezitímní účetní závěrka k 30. 6. 2020 je sestavena na základě současných nejlepších odhadů a vedení Skupiny se domnívá, že podává věrný a poctivý obraz finanční pozice Skupiny a jejího výsledku hospodaření s použitím všech příslušných a dostupných informací k datu sestavení závěrky. Představenstvo Mateřské společnosti schválilo zkrácenou mezitímní účetní závěrku dne 21. 9. 2020.

1. Výkaz o finanční pozici

1.1. Dlouhodobá aktiva

Investice do nemovitostí

| | pronajaté nemovitosti vytvářející příjem | pozemkové portfolio | projekty ve výstavbě | celkem |
|-----------------------------------|--|------------------------|-------------------------|------------------|
| Zůstatek k 31.12.2019 | 2 901 283 | 895 939 | 245 653 | 4 042 875 |
| Investice/akvizice | - | 2 097 | - | 2 097 |
| Převody | - | - | - | - |
| Náklady na rozvojové projekty | - | - | - | - |
| Přírůstky investic do nemovitostí | - | - | 10 908 | 10 908 |
| Úbytky investic do nemovitostí | -9 279 | -41 947 | -46 431 | -97 657 |
| Rozdíly z přecenění | - | - | - | - |
| Zůstatek k 30.6.2020 | 2 892 004 | 856 089 | 210 130 | 3 958 223 |

Hodnota portfolia pronajímaných nemovitostí a pozemků nebyla k 30. 6. 2020 aktualizována žádným externím znalcem. Představenstvo posoudilo strukturu investic do nemovitostí v portfoliu Fondu a usoudilo, že aktuální situace vyvolaná epidemií COVID zatím nemá vzhledem k povaze portfolia nemovitostí, současnou situaci na

nemovitostním trhu, dosaženým výnosům a uplatňovaným diskontním sazbám vliv na jeho hodnotu. Investice do nemovitostí budou přeceněny na reálnou hodnotu k 31. 12. 2020.

Úbytky investic do nemovitostí zahrnují prodej pozemků v Pardubicích včetně projektů ve výstavbě, prodej zasíťovaného pozemku určeného pro výstavbu řadového rodinného domu z projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ Praha a prodej bytových jednotek a pakovacích stání z projektu „Dolní Zahrady“ Kroměříž.

Přírůstky investic do nemovitostí představují pořízení pozemků v Mikulově, dokončovací práce na objektu Travel Free Mikulov, vybudování kanalizační přípojky na pozemku určeném pro výstavbu bytového domu A3 v projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ Praha, investice a technická zhodnocení v dalších pronajímaných objektech.

Nehmotný majetek

Hodnota nehmotného aktiva – projektová dokumentace na výstavbu souboru rodinných domů v Praze Hostavicích byla testována k 30. 6. 2020 na snížení hodnoty vycházející z procenta prodaných pozemků z celkového množství parcel v lokalitě. K 30. 6. 2020 je hodnota snížena o 52,98 % z účetní ceny (účetní cena 7 267 tisíc Kč, stav k 31. 12. 2019 3 465 tisíc Kč, stav k 30. 6. 2020 3 417 tisíc Kč).

Pozemky, budovy a zařízení

Skupina vlastní pouze zařízení (dopravní prostředky, kancelářskou techniku), které využívá při zajištění správy svého investičního portfolia. Zůstatková účetní hodnota tohoto majetku k 30. 6. 2020 je 500 tisíc Kč (pořizovací cena 1 850 tisíc Kč, oprávky 1 350 tisíc Kč).

1.2. Krátkodobá aktiva

| | k 30.6.2020 | k 31.12.2019 |
|---|---------------|---------------|
| Zásoby | 2 053 | 4 100 |
| Pohledávky z obchodních vztahů | 16 497 | 18 318 |
| Poskytnuté zálohy | 4 558 | 5 429 |
| Hrubá výše celkem | 21 055 | 23 747 |
| Ztráty ze snížení hodnoty | -5 347 | -4 853 |
| Celkem krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů | 15 708 | 18 894 |
| Ostatní pohledávky – příjmy příštích období | 82 | 1 779 |
| Ostatní pohledávky – předplacené náklady | 703 | 1 191 |
| Celkem ostatní pohledávky | 785 | 2 970 |

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

Peněžní prostředky a ekvivalenty

| | k 30.6.2020 | k 31.12.2019 |
|--|----------------|----------------|
| Bankovní účty | 641 226 | 470 905 |
| Pokladní hotovost | 73 | 66 |
| Celkem peněžní prostředky a ekvivalenty | 641 299 | 470 971 |

1.3. Vlastní kapitál

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

Společnost neemitovala žádné nové akcie a nedrží žádné vlastní akcie.

| | k 30.6.2020 | k 30.6.2019 |
|--|------------------|------------------|
| Vydané akcie na začátku období (kusy) | 5 610 | 5 610 |
| Vydané akcie v průběhu období (kusy) | - | - |
| Vydané akcie na konci období (kusy) | 5 610 | 5 610 |
| 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 | 92 976 | 115 731 |
| Čistý zisk/ztráta přiřaditelný akcionářům společnosti po předpokládaných konverzích pohybu | 92 976 | 115 731 |
| Základní zisk na akcii v Kč | 16 573,26 | 20 629,41 |
| Zředěný zisk na akcii v Kč | 16 573,26 | 20 629,41 |

1.4. Dlouhodobé a krátkodobé závazky

Krátkodobé závazky

| | k 30.6.2020 | k 31.12.2019 |
|--|---------------|---------------|
| Přijaté úvěry a půjčky krátkodobé | 2 980 | 10 960 |
| Závazky z obchodního styku | 20 159 | 15 702 |
| Přijaté zálohy | 4 660 | 3 462 |
| Celkem krátkodobé závazky z obchodního styku | 24 819 | 19 164 |
| Výdaje příštích období | 3 569 | 5 709 |
| Výnosy příštích období | 1 015 | 2 955 |
| Odměny statutárním orgánům, mzdy, sociální a zdravotní pojištění | 806 | 792 |
| Daň z příjmů splatná | 2 893 | 3 297 |
| Ostatní daně | 853 | 2 396 |
| Ostatní závazky – ostatní | 1 324 | 8 473 |
| Celkem ostatní závazky | 10 460 | 23 622 |

Dlouhodobé závazky

| | k 30.6.2020 | k 31.12.2019 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Přijaté úvěry, půjčky | 56 547 | 56 547 |
| Závazek odložená daň | 52 374 | 51 831 |
| Celkem dlouhodobé závazky | 108 921 | 108 378 |

Skupina přijala v 4/2019 půjčku od společnosti UNIMEX GROUP, a.s. v celkové výši 20 000 tisíc Kč a splatností do 31. 1. 2020. K 31. 12. 2019 byl zůstatek této půjčky 5 000 tisíc Kč. V lednu 2020 byla půjčka včetně příslušenství vyrovnána.

Přijatý úvěr od České spořitelny a.s. (úvěrová smlouva platná do 31.12.2030) je pravidelně splácen, stav úvěru k 30. 6. 2020 byl 59 527 tisíc Kč, z toho částka splatná do 31. 12. 2020 ve výši 2 980 tisíc Kč je vykázána v krátkodobých závazcích. Celková výše úvěru splatná do 31. 12. 2025 činí částku 29 000 tisíc Kč.

2. Výkaz o úplném výsledku

2.1. Výnosy z pronájmu a služeb

| | období od 1.1.2020 do 30.6.2020 | období od 1.1.2019 do 30.6.2019 |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| Výnosy z pronájmu | 117 547 | 112 666 |
| Výnosy ze služeb | 63 | 799 |
| Výnosy z pronájmu a služeb celkem | 117 610 | 113 465 |

2.2. Čisté výnosy související s poplatky za služby

| | období od 1.1.2020 do 30.6.2020 | období od 1.1.2019 do 30.6.2019 |
|---|------------------------------------|------------------------------------|
| Výnosy z přeúčtování nákladů na energie | 17 181 | 17 254 |
| Náklady na energie | -17 213 | -17 273 |
| Výnosy související s pronájmem – ostatní | 1 895 | 1 931 |
| Náklady na poskytované služby | -109 | -806 |
| Čisté výnosy související s poplatky za služby celkem | 1 754 | 1 106 |

2.3. Náklady na provoz nemovitostí

| | období od 1.1.2020 do 30.6.2020 | období od 1.1.2019 do 30.6.2019 |
|---|------------------------------------|------------------------------------|
| Opravy a udržování nemovitostí | 10 082 | 5 324 |
| Bezpečnostní služby | 2 915 | 2 499 |
| Daň z nemovitostí | 2 670 | 2 486 |
| Správa budov a nemovitostí | 1 672 | 1 823 |
| Ostatní náklady související s nemovitostmi | 3 286 | 3 188 |
| Náklady na provoz nemovitostí celkem | 20 625 | 15 320 |

2.4. Snížení hodnoty majetku

| | období od 1.1.2020 do 30.6.2020 | období od 1.1.2019 do 30.6.2019 |
|---|------------------------------------|------------------------------------|
| Snížení hodnoty dlouhodobého nehmotného majetku | -48 | -722 |
| Snížení hodnoty pohledávek | -494 | 174 |
| Snížení hodnoty majetku celkem | -542 | -548 |

2.5. Zisk/ztráta z prodeje investic do nemovitostí

| | období od 1.1.2020 do 30.6.2020 | období od 1.1.2019 do 30.6.2019 |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| Příjmy z prodeje investic do nemovitostí | 106 398 | 114 088 |
| Reálná hodnota prodaných investic do nemovitostí | -97 657 | -103 946 |
| Související náklady (právní služby, posudky, poplatky, daně) | -2 340 | -309 |
| Zisk/ztráta z prodeje investic do nemovitostí | 6 401 | 9 833 |

2.6. Správní náklady

| | období od 1.1.2020 do 30.6.2020 | období od 1.1.2019 do 30.6.2019 |
|---|------------------------------------|------------------------------------|
| Mzdové náklady a odměny | 4 457 | 4 347 |
| Sociální a zdravotní pojištění, ostatní sociální náklady | 1 469 | 1 492 |
| Odměna depozitáře, auditní, daňové, právní, poradenské služby | 1 362 | 2 447 |
| Nájemné provozních prostor a služby s ním spojené | 466 | 475 |
| Odpisy zařízení | 179 | 199 |
| Spotřeba materiálu | 106 | 207 |
| Ostatní správní náklady | 622 | 658 |
| Správní náklady celkem | 8 661 | 9 825 |

2.7. Výsledek hospodaření z finanční činnosti

| | období od 1.1.2020 do 30.6.2020 | období od 1.1.2019 do 30.6.2019 |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| Bankovní úroky | 1 956 | 1 394 |
| Úrokové výnosy celkem | 1 956 | 1 394 |
| Bankovní úroky | 55 | 44 |
| Úrokové náklady celkem | 55 | 44 |
| Bankovní poplatky | 19 | 19 |
| Ostatní čistý finanční výsledek | 19 | 19 |

2.8. Daň z příjmů vykázaná ve výsledku hospodaření

| | k 30.6.2020 | k 30.6.2019 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Daň z příjmů – splatná | 4 547 | 5 685 |
| Odložená daň z příjmů | 544 | 878 |
| Celkem daň z příjmů | 5 091 | 6 563 |

3. Podmíněná aktiva a závazky

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

4. Významné události po skončení mezitímního období

Vedení Společnosti si není vědomo jakýchkoli významných skutečností, které se staly po datu mezitímní účetní závěrky a které by měly významný vliv na účetní výkazy k 30. červnu 2020.

V Praze dne 21. 9. 2020



Ing. Petr Pavlát
člen představenstva