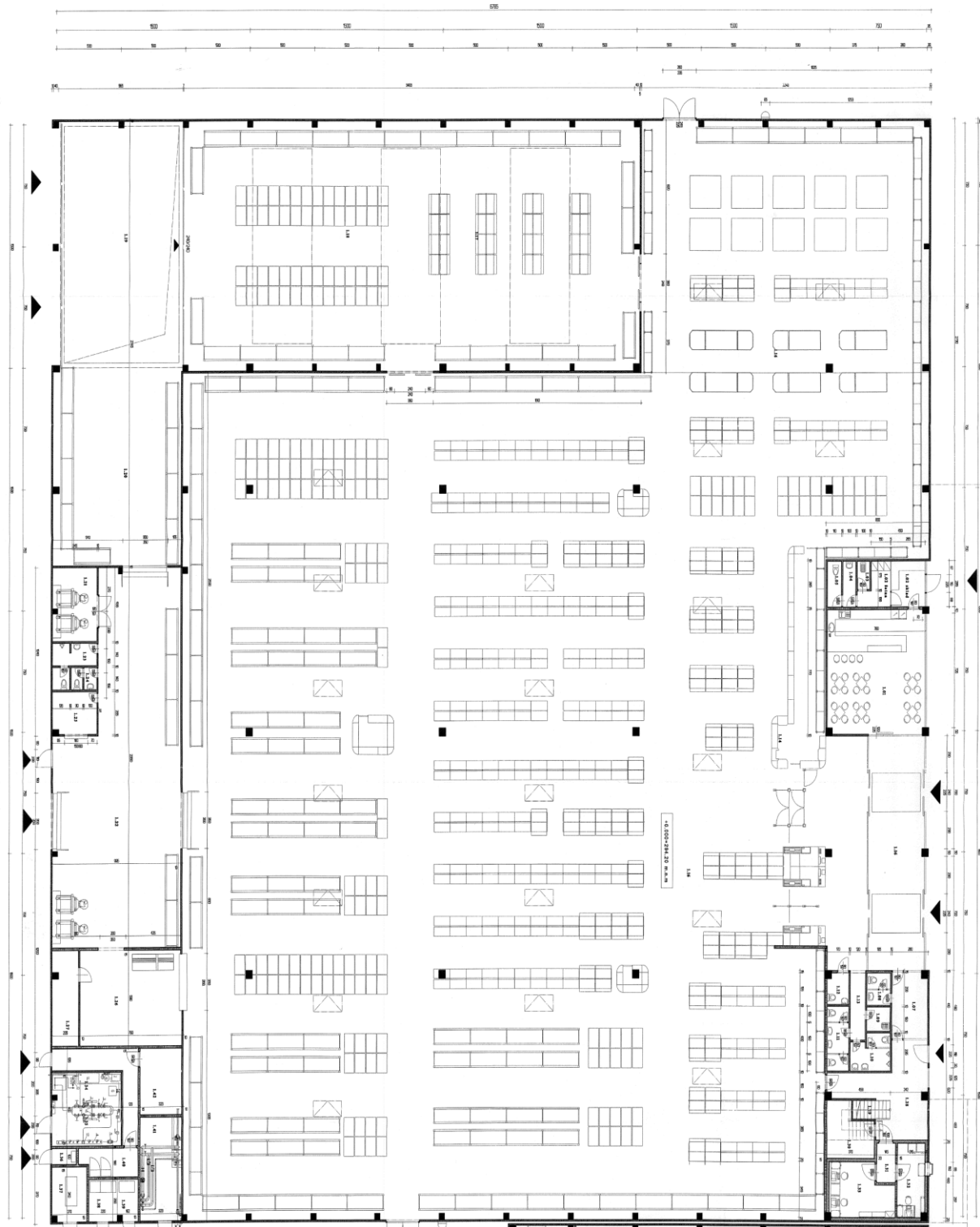


U I F

UNIMEX GROUP



VÝROČNÍ FINANČNÍ ZPRÁVA EMITENTA KÓTOVANÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ

UNIMEX GROUP, UZAVŘENÝ INVESTIČNÍ FOND, A.S.

ZA ROK 2023

Tento dokument vytvořený ve formátu PDF (Portable Document Format) představuje neoficiální verzi Výroční finanční zprávy emitenta kótovaných cenných papírů UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. za rok 2023. Dokument obsahově odpovídá oficiální Výroční finanční zprávě emitenta kótovaných cenných papírů UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. za rok 2023 připravené v souladu s platnou regulací upravující jednotný elektronický formát pro podávání zpráv (ESEF) ve formátu XHTML.

Tato výroční finanční zpráva (včetně účetní závěrky, která je její součástí), nebyla ke dni zveřejnění schválena valnou hromadou společnosti. Valné hromadě bude ke schválení předložena v termínu stanoveném zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

OBSAH

ÚVODNÍ SLOVO PŘEDSEDY PŘEDSTAVENSTVA	4
HLAVNÍ ÚDAJE	5
• ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI	5
• REGULAČNÍ POSTAVENÍ FONDU A NÁZEV REGULAČNÍHO ORGÁNU V ZEMI SÍDLA	5
• PRÁVNÍ PŘEDPISY	5
• ČÍSELNÉ ÚDAJE A INFORMACE O POČTU AKCIÍ VE VLASTNICTVÍ OSOB S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ	6
• ÚDAJE O DEPOZITÁŘI	6
• STATUT	6
• DALŠÍ INFORMACE	6
• ORGÁNY SPOLEČNOSTI, VÝBOR PRO AUDIT, OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ	7
• POŽITKY ČLENŮ PŘEDSTAVENSTVA, DOZORČÍ RADY A VEDENÍ SPOLEČNOSTI	8
• REGULAČNÍ PROSTŘEDÍ	9
INVESTIČNÍ CÍL A POLITIKA	14
• POPIS INVESTIČNÍHO CÍLE A POLITIKY, KTERÝMI SE FOND ŘÍDÍ PŘI INVESTOVÁNÍ	14
• LIMITY PŮJČEK NEBO ZADLUŽENÍ FONDU	15
• INVESTIČNÍ OMEZENÍ	16
• POSKYTOVATELÉ SLUŽEB PRO FOND	17
• INVESTIČNÍ MANAŽER/PORADCI	18
VÝKAZ O ŘÍZENÍ A SPRÁVĚ SPOLEČNOSTI	18
• PROHLÁŠENÍ VEDENÍ DLE USTANOVENÍ § 118 Odst. 2 písm. c) ZPKT	33
• ZPRÁVA O ČINNOSTI DOZORČÍ RADY	34
ZAČLENĚNÍ SPOLEČNOSTI V RÁMCI PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ (KONCERNU)	36
• VÝZNAMNÉ SMLOUVY	37
ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SPOLEČNOSTI OD 1. 7. 2022	38
INFORMACE O ČISTÉM OBCHODNÍM JMĚNÍ SPOLEČNOSTI (NAV)	39
INFORMACE O HOSPODÁŘSKÝCH VÝSLEDČÍCH, FINANČNÍ SITUACI A PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI ZA ROK 2023	39
• VÝVOJ VÝNOSŮ, NÁKLADŮ A ZISKU	39
• STRUKTURA AKTIV A PASIV	40
• PŘEDPOKLÁDANÁ VÝŠE INVESTIC V NÁSLEDUJÍCÍM ROCE	49
• RIZIKA A NEJISTOTY, KTERÉ OVLIVNILY ČI BY MOHLY OVLIVNIT FINANČNÍ SITUACI	50
INFORMACE O ODMĚNÁCH AUDITORŮM	52
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK 2023	53
ZPRÁVA AUDITORA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE SPOLEČNOSTI UNIMEX GROUP, UZAVŘENÝ INVESTIČNÍ FOND, A.S. ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2023	97
ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI OVLÁDAJÍCÍ A OVLÁDANOU OSOBOU A O VZTAZÍCH MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OSTATNÍMI OSOBAMI OVLÁDANÝMI STEJNOU OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU ZA ROK 2023	105

ÚVODNÍ SLOVO PŘEDSEDY PŘEDSTAVENSTVA

Vážené dámy a pánové, vážení akcionáři,

jménem vedení společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. (dále jen „Fond“) Vám předkládám výroční zprávu za rok 2023. Bohužel ani rok 2023 nepřinesl více klidu na práci. Stejně jako předchozí tři roky, i rok 2023 znovu prověřil naši schopnost pružně reagovat na řetězíci se negativní externí vlivy, dopadající do všech sfér našich životů. Pozvolný návrat k normálu po pandemii COVID-19 byl značně komplikován ekonomickými tlaky (vysoká inflace, narušení dodavatelsko-odběratelských vztahů, problémy s energiemi atd.) a následně i rostoucím geopolitickým napětím, kdy se k pokračující invazi Ruska na Ukrajinu přidaly v závěru roku 2023 konflikty v Gaze či Rudém moři a eskalace situace na Blízkém východě. Aktuálně je destabilizována páteřní logistická trasa, objevují se reálná rizika narušení zásadních datových přenosů. Odborníci opět varují, že tyto konflikty pravděpodobně znovu nastartují vysokou inflaci a naruší plynulost dodávek energií. Zmiňované skutečnosti logicky ovlivňují nejen finanční trhy, ale také obecnou náladu. To má zásadní dopad i do chování podnikatelských subjektů a spotřebitelů v České republice.

Pokud jde o Fond, bylo ho v minulém roce třeba opět provést nesnadnou hospodářskou situací včetně jen velmi pomalu klesající vysoké inflace, ale také probíhající zásadní restrukturalizací holdingových struktur, do kterých Fond patří. Zde je mi potěšením konstatovat, že Fond si i ve ztížených podmínkách roku 2023 dokázal udržet realizaci zisků při udržení stability nájemních vztahů v objektech Fondu. Zachován byl plný provoz Fondu, nedošlo k propouštění zaměstnanců, ani k žádné neřízené fluktuaci nájemců či vyprazdňování nájemních objektů Fondu. Stejně jako v roce 2022 pokračoval Fond v údržbě a opravách ve vlastněných objektech. Fond pokračoval v odprodeji pozemků z portfolia nemovitostí určených k prodeji. Byla dokončena akvizice v Jindřichově Hradci, Fond získal do svého portfolia významný soubor pozemků ve Zlíně a rovněž se stal jediným akcionářem společnosti Vinohradská BLDG, a.s. vlastníci nemovitost v samotném centru Prahy, na adrese Vinohradská 10. Z důvodů optimalizace provozních nákladů je s rozhodným datem 1. 1. 2024 připravována fúze sloučením společnosti Vinohradská BLDG, a.s. jako společnosti zanikající, s Fondem jako společností nástupnickou. Nemovitost Vinohradská 10 bude následně na základě návrhu prestižního architektonického ateliéru kompletně zrekonstruována a věřím, že následně se stane nejen prestižní administrativní budovou Prahy, ale bude splňovat i nejnáročnější požadavky na udržitelnost a bude lukrativním objektem i pro budoucí nájemce.

Děkuji za pozornost



JUDr. Jiří Šimáně
předseda představenstva
UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.

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
LEI:	31570056TQLRU1K2W957
Místo registrace:	Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 14196
Datum založení:	2. 4. 2008
Právní forma:	akciová společnost založená dle českého práva
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, 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.
- Počet akcií držených Společností nebo jménem Společnosti: 0 akcií.

Webové stránky společnosti: <https://www.ug-if.cz/>

REGULAČNÍ POSTAVENÍ FONDU A NÁZEV REGULAČNÍHO ORGÁNU V ZEMI SÍDLA

Fond je samosprávním investičním fondem s právní osobností a fondem kvalifikovaných investorů.

Orgánem dohledu Fondu je Česká národní banka, a.s., se sídlem Na Příkopě 28, Praha 1. ČNB udělila Fondu povolení k činnosti svým rozhodnutím č.j. 2008/3717/570, sp. zn. Sp/541/517/2007 ze dne 17. 3. 2008, jež nabylo právní moci dne 17. 3. 2008.

PRÁVNÍ PŘEDPISY

Fond jako akciová společnost, administrátor a emitent kótovaných cenných papírů svědomitě při své činnosti dodržuje veškeré platné a použitelné právní předpisy České republiky, EU i mezinárodní smlouvy, které Česká republika ratifikovala. Hlavní legislativní základnu pro činnost Fondu představují zejména: daňové předpisy, zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, zákon č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, zákon č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zákon č. 37/2021 Sb., o evidenci skutečných majitelů, nařízení EU č. 2016/679, obecné nařízení o ochraně osobních údajů (GDPR), nařízení EU č. 596/2014, o zneužívání trhu, zák. č. 171/2023 Sb., o ochraně oznamovatelů, atd.

ČÍSELNÉ ÚDAJE A INFORMACE O POČTU AKCIÍ VE VLASTNICTVÍ OSOB S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ

- Členové statutárního orgánu: 5 020 ks akcií
- Členové dozorčí rady: 0 ks akcií
- Ostatní osoby s řídicí pravomocí: 0 ks akcií

PROFIL TYPICKÉHO INVESTORA, JEMUŽ JE FOND URČEN

Akcie Fondu mohou být nabývány pouze kvalifikovanými investory ve smyslu ust. § 272 ZISIF. Investice do Fondu je vhodná pro investory se střední averzí k riziku.

ÚDAJE O DEPOZITÁŘI

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

STATUT

Statut je zveřejněn na webových stránkách Fondu. V roce 2023 nebyla přijata žádná změna Statutu Společnosti, aktuální znění Statutu bylo schváleno představenstvem na jednání 14. října 2022.

DALŠÍ INFORMACE

Společnost nemá žádnou organizační složku v zahraničí. Společnost je součástí koncernu UNIMEX GROUP.

Společnost je od 29. 9. 2023 jediným akcionářem společnosti Vinohradská BLDG, a.s., se sídlem Václavské náměstí 815/53, 110 00 Praha 1, zaps. v OR vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 10431, IČO: 27413799. Poté co Společnost nabyla 100 % akcií společnosti Vinohradská BLDG, a.s., bylo rozhodnuto o přípravě projektu fúze sloučením s tím, že společnost Vinohradská BLDG, a.s. v rámci této fúze zanikne a její jedinou nástupnickou společností se stane v plném rozsahu Společnost. Společnost se svou dceřinou společností tvoří skupinu UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond (dále jen „Skupina“).

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

Společnost nenabyla v roce 2023 ani v předchozích letech žádné vlastní akcie.

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. Společnost plní řádně své povinnosti na poli evidence a zveřejňování skutečných majitelů.

V roce 2023 nedošlo k žádným důležitým či podstatným změnám v zaměření Společnosti. Hlavními výnosy Společnosti jsou i nadále výnosy z pronájmu vlastněných nemovitostí.

VÝZNAMNÁ SOUDNÍ ŘÍZENÍ

V roce 2023 ani v předchozím období neprobíhala žádná správní, soudní nebo rozhodčí řízení, která by mohla mít či měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Společnosti nebo její dceřiné společnosti. Podle nejlepšího vědomí vedení Společnosti taková řízení ani v době zpracování výroční finanční zprávy nehrozila ani nehrozí.

ORGÁNY SPOLEČNOSTI, VÝBOR PRO AUDIT, OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ

V roce 2023 měla Společnost tyto orgány:

- valnou hromadu – podrobněji viz níže Výkaz o řízení a správě
- představenstvo – podrobněji viz níže Výkaz o řízení a správě
- dozorčí radu – podrobněji viz níže Výkaz o řízení a správě.

VÝBOR PRO AUDIT

Společnost zřizuje Výbor pro audit podle § 44 odst. 1 zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů. Výbor pro audit není orgánem společnosti. Výbor pro audit má tři členy, které volí a odvolává valná hromada z nevykonávaných členů dozorčí rady nebo ze třetích osob. Opakovaná volba člena Výboru pro audit je možná. Většina členů Výboru pro audit musí být nezávislá na společnosti a musí být odborně způsobilá. Vzhledem k uplynutí funkčního období převalila valná hromada konaná dne 29. 6. 2023 Ing. Libora Bosáka do funkce člena Výboru pro audit pro další období. Výbor pro audit tedy v roce 2023 pracoval ve složení Ing. Libor Bosák, Ing. Boris Gnoth, LL.M (předseda) a JUDr. Lubomír Kadaně. Všichni členové Výboru pro audit splňují podmínky stanovené právními předpisy pro výkon funkce člena Výboru pro audit. Seznam členů Výboru pro audit je uveřejněn na internetových stránkách Společnosti.

V roce 2023 se konala 4 zasedání 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, pokud je sestavována, 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 a
- 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 rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech svých členů. Výbor pro audit je způsobilý se usnášet, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Každý člen má jeden hlas.

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

Telefonní číslo statutárního sídla +420 221 965 111

VZTAHY MEZI OSOBAMI, ČLENY ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ

Mezi členy správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholového vedení Společnosti neexistují příbuzenské vztahy s výjimkou člena dozorčí rady (nevykonávajícího funkci předsedy dozorčí rady), který je bratrem člena představenstva, který nevykonává funkci předsedy ani místopředsedy představenstva.

DALŠÍ OSOBA S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ

Společnost nemá, kromě představenstva, žádné další osoby s řídicí pravomocí.

POŽITKY ČLENŮ PŘEDSTAVENSTVA, DOZORČÍ RADY A VEDENÍ SPOLEČNOSTI

Společnost měla v roce 2023 tři osoby s řídicí pravomocí – členy představenstva. Členové představenstva jsou považováni za vedoucí osoby Společnosti dle ZISIF a musí mít k výkonu své funkce předchozí souhlas ČNB. Požadavek stanovený v § 21 odst. 4 ZISIF je splněn, neboť osoby s řídicí pravomocí (vedoucí osoby) mají dostatečné zkušenosti se správou majetku, na který je zaměřena investiční strategie Společnosti a obdržely k výkonu své funkce předchozí souhlas ČNB.

Společnost měla v roce 2023 tři členy dozorčí rady.

Členové představenstva a členové dozorčí rady mají se Společností uzavřeny Smlouvy o výkonu funkce, které neobsahují žádná nestandardní ujednání a jsou schvalovány valnou hromadou Společnosti. Odměňování členů představenstva a členů dozorčí rady se řídí Politikou odměňování schválenou valnou hromadou dne 29. 6. 2023 a zveřejněnou na webových stránkách Společnosti a Smlouvami o výkonu funkce. Informace dle § 118 odst. 4 písm. f) až h) ZPKT, týkající se principů odměňování nejsou v souladu se směrnicí o akcionářských právech uváděny v této Výroční zprávě, ale jsou podrobně popsány v samostatné Zprávě o odměňování za rok 2023. Zpráva o odměňování za rok 2023 bude po schválení valnou hromadou uveřejněna na webových stránkách Společnosti.

SPOLEČNOST PROHLAŠUJE, ŽE:

- žádný z členů představenstva a dozorčí rady, uvedený v této zprávě, nebyl v posledních pěti letech odsouzen za trestné činy, nečelil v posledních pěti letech úřednímu veřejnému obvinění či sankci ze strany statutárních orgánů či regulačních orgánů (včetně profesních orgánů) a nebyl v takovém období soudně zbaven způsobilosti k výkonu člena příslušného orgánu jakékoli společnosti nebo funkce ve vedení jakékoli společnosti,
- žádný z členů představenstva a dozorčí rady, uvedený v této zprávě, nebyl 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 nemá pracovní či jinou smlouvu v dceřiných společnostech Společnosti, s výjimkou smlouvy o výkonu funkce, kterou měl k 31. 12. 2023 uzavřeno člen představenstva Společnosti se společností Vinohradská BLDG, a.s., kterou Společnost 100% vlastní. Společnost v roce 2023 prověřovala potenciální střet zájmů v souvislosti se záměrem nabytí významných aktiv od UNIMEX GROUP a.s., tedy akcionáře Společnosti a současně společností ovládané stejnými osobami, které ovládají Společnost, a to s ohledem na potenciální střet zájmů předsedy a místopředsedy představenstva Společnosti jako hlavních akcionářů Společnosti i společností UNIMEX GROUP a.s. Uvedený potenciální střet zájmů byl Společností řízen kombinací řady opatření v souladu s právními předpisy a vnitřními předpisy Společnosti,"
- všichni v této zprávě uvedení členové představenstva a dozorčí rady nebyli v předešlých pěti letech spojeni s jakýmkoli konkursním řízením nebo nucenou správou, člen dozorčí rady byl likvidátorem společnosti, která vstoupila v r. 1994 do dobrovolné likvidace a dne 21. 9. 2022 byla po skončení dobrovolné likvidace vymazána z obchodního rejstříku. S účinky ke dni 26. 2. 2021 vstoupila do insolvenčního řízení společnost České aerolinie a.s., IČO 457 95 908, a následně bylo u této společnosti vydáno rozhodnutí o úpadku (ke dni 10. 3. 2021). Na základě usnesení Městského soudu v Praze č.j. MSPH 92 INS 3628/2021-B-607 ze dne 1. 4. 2022 bylo rozhodnuto o schválení reorganizačního plánu. Účinky tohoto rozhodnutí nastaly dne 1. 4. 2022. Na základě usnesení Městského soudu v Praze č.j. MSPH 92 INS 3628/2021-B-670 ze dne 28.6.2022 bylo vzato na vědomí splnění podstatných částí reorganizačního plánu a ukončena reorganizace. Usnesení nabylo právní moci dne 1. 7. 2022. V této společnosti zastával funkce v dozorčí radě (člen do 5. 6. 2023, předseda rady do 6. 10. 2023) Ing. Ludvík Macháček, který je zároveň předsedou dozorčí rady Fondu. Dva největší akcionáři Fondu mají na společnosti České aerolinie, a.s. majetkové podíly prostřednictvím společností, na nichž mají přímou či nepřímou majetkovou účast.

REGULAČNÍ PROSTŘEDÍ

Makroekonomický vývoj 2023¹

V roce 2023 působil Fond v prostředí pokračující globální ekonomické stagnace a zhoršené bezpečnostní situace. Přetrvávající vysoké ceny (především růst cen energií) dopadaly na světové hospodářství a nepříznivě ovlivňovaly finanční situaci domácností i podniků. Negativně na spotřebu a investice dopadaly také vysoké úrokové sazby, kterými se centrální banky ve světě snažily dostat inflaci do blízkosti svých inflačních cílů. Vlády pokračovaly v podpoře ekonomik v podobě různých řádných i mimořádných opatření, což ovšem nepříznivě dopadalo na veřejné finance. Státy Evropské unie pokračovaly ve snaze k úplné energetické nezávislosti na Rusku, nákladným přechodem k dodávkám z jiných nedemokratických zemí: Kataru, Saúdské Arábie, Ázerbájdžánu a dalších. Pokračovala ruská agrese vůči Ukrajině, vznikly nové konflikty v Súdánu a Gaze, útoky jemenských povstalců v Rudém moři narušující mezinárodní kontejnerovou dopravu.

¹ Zdroje:

VÝVOJ EKONOMIKY ČESKÉ REPUBLIKY, 1. až 3. čtvrtletí 2023. Souhrnná data o České republice Praha, 18.12.2023. Kód publikace: 320193-23 Č. j.: CSU-016070/2023 Pořadové číslo v roce: 3

Hodnocení makroekonomického vývoje, jeho aktuální prognóza a další otázky měnové politiky, Setkání bankovní rady ČNB s Kolegiem NKÚ 18. 1. 2024

Makroekonomická predikce – leden 2024, MFČR, 25. 1. 2024

Česká ekonomika prošla v uplynulém roce útlumem. Data ukazují, že hrubý domácí produkt (HDP) za čtvrté čtvrtletí roku 2023 vzrostl meziročně o 0,2 % ve srovnání se stejným obdobím roku 2022. Nicméně celkově za celý rok 2023 došlo k poklesu HDP o 0,4 %. I přesto, že Česká republika technicky unikla recesi, zaznamenala slabý hospodářský výkon, který zůstal podprůměrný v rámci Evropské unie. Zahraniční poptávka a růst spotřebních výdajů domácností přispěly k pozitivnímu vývoji v posledním čtvrtletí roku 2023. Naopak tvorba kapitálu zaznamenala pokles, což se projevilo zejména snížením stavu zásob. Zpracovatelský průmysl, zejména automobilový se stal klíčovým faktorem, který zachránil českou ekonomiku před hlubším propadem. Vývoz automobilů ve čtvrtém kvartálu výrazně přispěl k nárůstu přebytku zahraničního obchodu. Zahraniční poptávka po českém vývozu, investice a vládní výdaje pomohly mírně snížit negativní dopad propadu HDP v roce 2023.

Celková cenová hladina ve třetím čtvrtletí 2023 meziročně vzrostla o 7,4 % a mezičtvrtletně o 0,8 %. Meziroční růst spotřebitelských cen ve třetím kvartálu zpomalil na 8,0 %, přičemž mezičtvrtletně byly ceny vyšší o 0,7 %. Toto zpomalení bylo ovlivněno především vývojem cen potravin a nealkoholických nápojů, bydlení, vody, energie a paliv. Klesaly ceny dopravy a dále se snižovaly nabídkové i realizované ceny bytů. V prosinci 2023 inflace klesla na 6,9 %, což je stále ovlivněno úsporným tarifem na energie z konce roku 2022. Bez tohoto tarifu by inflace činila 4,2 %. Jádrová inflace v prosinci dále zvolnila na 3,6 %. Průměrná míra inflace za celý rok 2023 činila 10,7 %. Inflační tlaky v české ekonomice odeznívají, což je způsobeno jak nákladovými inflačními tlaky z externího prostředí, tak poptávkovými tlaky z domácí ekonomiky. Očekává se, že v roce 2024 se inflace bude pohybovat mezi 3 a 4 %.

Tuzemský trh práce zůstal napjatý, což se projevilo nízkou mírou nezaměstnanosti a vysokou poptávkou po pracovní síle ze strany podniků. Míra nezaměstnanosti v České republice byla druhá nejnižší v rámci zemí EU. Ve třetím čtvrtletí 2023 se celková zaměstnanost zvýšila o 76,4 tisíc osob na 5 079,9 tisíc, především díky vyšší zaměstnanosti mužů a v listopadu dosáhla 2,4 %. Z hlediska odvětvové struktury se vývoj zaměstnanosti lišil. Zatímco v primárním sektoru zemědělství, lesnictví a rybářství se počet pracujících zvýšil, v sekundárním sektoru průmyslu a stavebnictví došlo k poklesu zaměstnanosti. V oblasti služeb stoupla celková zaměstnanost, zejména v sekcích profesní, vědecké a technické činnosti a vzdělávání. Současně se změnami v odvětvové struktuře došlo k proměnám i v profesní skladbě pracujících. Největší nárůst byl zaznamenán ve třídě specialisté a řemeslníci, zatímco největší pokles nastal ve třídě úředníci. Trh práce stále čelí nedostatku pracovníků ve většině sektorů ekonomiky a je tak jedním z faktorů brzdících růst tuzemské ekonomiky. Vytváří se tím tlak na růst mezd, případně zapojení zahraničních pracovníků. Průměrná hrubá měsíční nominální mzda vzrostla meziročně o 7,1 % na 42 658 Kč, avšak reálně klesla osmý kvartál v řadě. Mzdový vývoj se lišil podle odvětví, přičemž pouze v pěti odvětvích došlo k růstu mezd i v reálném vyjádření.

Ve 3. čtvrtletí 2023 byly výdaje na konečnou spotřebu meziročně nižší o 0,4 %. Tento pokles byl především způsoben propadem spotřeby domácností o 2,3 %, zatímco spotřeba vládních institucí vzrostla o 3,9 %. Celkový příspěvek spotřeby k meziročnímu růstu HDP byl ve výsledku mírně kladný, což naznačuje, že propad spotřeby domácností byl zčásti kompenzován importovanými statky. Mezičtvrtletně se spotřeba zvýšila o 0,2 %, ale spotřeba domácností nezaznamenala růst, a naopak mezičtvrtletně klesla o 0,3 %. Maloobchod ve 3. čtvrtletí 2023 pokračoval v poklesu, přičemž vysoká inflace způsobila nižší ochotu spotřebitelů utrácet. Důvěra spotřebitelů v ekonomiku setrvává na nízkých úrovních, a i v prvním čtvrtletí 2024 se nedá očekávat její zásadní zlepšení. Obrat k lepšímu ve vývoji reálné spotřeby domácností bude brzděn tvorbou úspor a přetrvávající nízkou důvěrou. Nicméně díky poklesu inflace a rostoucím reálným mzdám bude spotřeba domácností postupně zrychlovat.

Nesoulad mezi příjmy a výdaji státního rozpočtu se již druhým rokem zmírňoval. Výraznější snižování deficitního hospodaření státního rozpočtu po pandemii covid-19 přibrzdila již více než rok a půl trvajících ruská agrese na Ukrajině. Ta přinesla výrazný nárůst cen zejména energií, potřebu výdajů v souvislosti s uprchlickou krizí, podporu domácností i firem a narušila tak zotavování tuzemské ekonomiky i směřování k udržitelnosti veřejných financí. Státní rozpočet hospodařil v 1. až 3. čtvrtletí 2023 s deficitem 180,7 mld. Korun. Za toto období roku vykázal hluboký schodek počtvrté v řadě. Celkové příjmy meziročně vzrostly o rovných 23 % a mírně předčily rozpočtové očekávání. K růstu přispěly jak daňové příjmy bez pojistného, tak nedaňové a kapitálové příjmy i přijaté transfery. Tempo výběru pojistného vlivem mírného ochlazení trhu práce během roku postupně sláblo. Celkové výdaje se od začátku roku 2023 meziročně zvýšily o 12,4 %. Do jejich růstu se promítala jak pomoc státu související s vysokými cenami energií,

tak dopady pozvolna doznívající vysoké inflace. Deficit byl ale v tomto kontextu nejnižší a meziročně klesl o celou třetinu, po očištění všech příjmů a výdajů souvisejících se společnými projekty ČR a EU činil letos za tři čtvrtletí 214,6 mld. korun a meziročně se zlepšil „jen“ o 40,8 mld.

Česká národní banka přistoupila v prosinci po roce a půl stability k mírnému snížení měnově-politických úrokových sazeb. Klientské úrokové sazby byly ovšem nadále vysoké. Celkový objem úvěrů však i tak dál rostl, nicméně podniky si půjčovaly převážně v cizích měnách. Kvalita úvěrového portfolia se zlepšila zejména kvůli vyšší schopnosti podniků splácet půjčky. Koruna od dubna postupně oslabovala, ovšem prosincové snížení sazeb přispělo k jejímu částečnému posílení. V platební bilanci se příznivě projevilo obnovení zahraničního obchodu se zbožím. Vzrostlo však zahraniční zadlužení České republiky, zejména bankovního sektoru. Česká národní banka přistoupila v prosinci 2023 ke korekci měnově-politických sazeb o 0,25 p. b. Dvoutýdenní reposazbu bankovní rada po roce a půl stability snížila na 6,75 %, diskontní sazbu na 5,75 % a lombardní sazbu na 7,75 %. Dle prohlášení bankovní rady je ovšem potřebné vytrvat v přísné měnové politice a přistupovat obezřetně k případnému dalšímu snižování sazeb. Důvodem jsou přetrvávající proinflační rizika v podobě trvajících válečných konfliktů a zvýšených inflačních očekávání, které mohou ohrozit nebo zabrzdit návrat inflace k inflačnímu cíli. V důsledku toho lze očekávat umírněné postupné snížení sazeb v roce 2024.

Co se týče kurzu koruny, v průběhu 3. čtvrtletí docházelo k postupnému oslabování koruny vůči euru i dolaru. Konkrétně, kurz koruny vůči euru dosáhl na konci června hodnoty 23,73 CZK/EUR a do konce září oslabil na 24,34 CZK/EUR. Průměrný kurz koruny vůči euru ve 3. čtvrtletí činil 24,14 CZK/EUR. Vůči dolaru oslabil kurz koruny z 21,83 CZK/USD na konci června na 22,97 CZK/USD ke konci září. Průměrný kurz koruny vůči dolaru za celé 3. čtvrtletí dosáhl hodnoty 22,17 CZK/USD. Tato data naznačují, že v průběhu 3. čtvrtletí docházelo k oslabování koruny vůči hlavním světovým měnám, což může mít vliv na ekonomickou situaci země a obchodní aktivity.

Zahraněční obchod České republiky za rok 2023 ukázal pozitivní vývoj s celkovým přebytkem v obchodní bilanci ve výši 122,8 miliard Kč, což je značné zlepšení oproti předchozímu roku, kdy byl zaznamenán deficit. Tento přebytek je důsledkem meziročního nárůstu vývozu o 0,6 % a současně poklesu dovozu o 6,6 %. V prosinci 2023 bilance zahraničního obchodu uzavřela s přebytkem 3,5 miliardy Kč, což je výrazně lepší výsledek než v předchozím období. Pokles dovozu ve zmiňovaném období byl zaznamenán především u elektrických zařízení a ropy a zemního plynu. Naopak se zlepšil obchod s elektrickými zařízeními a chemickými látkami. Vývoj obchodu s počítači, elektronickými a optickými přístroji však vykázal pokles. Klíčovým faktorem pro firmy působící ve zahraničním obchodě je kurz koruny a rychlost snižování úrokových sazeb. Rychlejší snižování sazeb centrální bankou může vést k oslabení domácí měny, což může být výhodné pro exportéry, ale naopak nepříznivé pro dovozce. Zahraniční obchod České republiky je výrazně závislý na ekonomickém růstu klíčových zahraničních partnerů, zejména Německa, které představuje téměř třetinu českého exportu. Pokud by došlo k poklesu ekonomického růstu v těchto regionech mohlo by to negativně ovlivnit české exportní příležitosti a snížit poptávku po českých produktech a službách.

Česká ekonomika čelí několika strukturálním problémům, jako je nedostatek kvalifikované pracovní síly, nerovnoměrné regionální rozdíly a nedostatečná infrastruktura. Tyto problémy mohou brzdit dlouhodobý ekonomický růst a konkurenceschopnost země.

Nepříznivý dopad na českou ekonomiku mohou mít politické a geopolitické konflikty v Evropě a okolních regionech, zejména na Ukrajině a v Rusku. Napětí a nejistota mohou vést ke zvýšeným nákladům na obchod a investice a omezit důvěru investorů a spotřebitelů.

Stále častější extrémní povětrnostní události a změny v klimatu mohou mít negativní vliv na některé sektory ekonomiky, zejména zemědělství, dopravu a energetiku. To může vést k hospodářským ztrátám a vyšším nákladům na adaptaci a obnovu.

Jako vážné globální riziko označuje zpráva Světového ekonomického fóra missinformace a dezinformace, které vidí jako zdroj dalšího rozdělení společnosti.

Kybernetická bezpečnost představuje významné riziko pro českou ekonomiku, stejně jako pro ekonomiky v celosvětovém měřítku. S rostoucí digitalizací a propojeností ekonomiky se zvyšuje i zranitelnost vůči kybernetickým

útokům. Pro českou ekonomiku mohou být kybernetické útoky rizikem zejména pro klíčové infrastrukturní sektory, jako jsou energetika, finance, průmysl a zdravotnictví.

Vliv ekonomického prostředí a bezpečnostní situace na Fond

Výše uvedené skutečnosti ovlivňovaly hospodaření fondu a jeho obchodních partnerů (nájemců ve vlastněných komerčních nemovitostech). Především spotřebitelská poptávka (nálada) určuje v jaké výši mohou nájemci promítat do obchodních marží inflaci. Tak jako v roce 2022 i v roce 2023 nebylo možné u všech nájemníků uplatnit plné inflační klauzule v nájemních smlouvách a Fond byl nucen v některých objektech přistoupit ke snížení či plnému odpuštění inflačního navýšení. Tím se zajistilo rozprostření negativního dopadu zvýšených cen mezi nájemce a Fond, a nedošlo tak k masivním nájemním problémům nebo opuštění pronajatých prostor. V současné době by obsazování takto uvolněných prostorů mohlo představovat problémy.

Pro Fond byly tak přetrvávajícími dopady zhoršené bezpečnostní situace ceny plynu a energií a s tím související navýšení cen služeb a dodávek zboží, které se sice stabilizovaly, ale na dřívější úroveň se nevrátily. Nárůst cen ve stavebnictví již nepokračoval, ale ceny stále zůstávají vysoké. Představenstvo Fondu proto rozhodlo za stávající situace omezit stavební výstavbu nových budov a rozpracované projekty byly připravovány jen do fáze příslušných správních rozhodnutí. Další expanze a případná rozhodnutí o výstavbě budou pokračovat po rozhodnutí představenstva Fondu.

Společnost nikdy neměla žádné své investiční akce navázány na ruské subjekty, na území Ruska neinvestovala a není na ruských subjektech nijak závislá, likvidní prostředky neměla a nemá uloženy u bankovních subjektů, na které by byly uvaleny v souvislosti s ruskou invazí sankce.

Vzhledem k pokračující ruské agresi na Ukrajině docházelo k intenzivnímu pravidelnému monitorování opatření vydávaných Finančním analytickým úřadem (FAU), orgány České republiky a Evropské unie týkajících se sankcí proti Rusku a dalším subjektům s ním propojeným. Z těchto doporučení a opatření vyplývala častější aktualizace vnitřních předpisů, zejména v oblastech prevence praní špinavých peněz (AML) a sankčních opatření.

Rovněž došlo na zhoršení obecné kybernetické bezpečnosti, kdy se hackerské útoky staly součástí konfliktu a byly cíleny i na české weby, včetně Portálu veřejné správy. Fond nezaznamenal žádné přímé riziko narušení integrity a bezpečnosti dat. Proběhl audit vnitřního auditora (KPMG) na téma „Prověření procesů v oblasti IT“, který označil nastavení procesů v oblasti IT jako dostatečné, kladně ocenil úroveň dodávané služby manažera informačních systémů a auditovanou oblast hodnotil jako oblast s vysokou úrovní kontrolního prostředí.

ZÁSADY UDRŽITELNOSTI (klimatické záležitosti)

"Zásady udržitelnosti" jako soubor principů a cílů, které se týkají environmentální udržitelnosti, sociální odpovědnosti a správy (governance) v rámci podnikání a investování podle mezinárodně uznávaných norem a směrnic, jako např. Agenda 2030 pro udržitelný rozvoj OSN má Fond zapracovány ve své předpisové základně, kde jsou uvedeny kontrolní mechanismy zabezpečující potřebu případné aktualizace přístupu k této problematice.

Rozhodování o investicích fondu je primárně upraveno interními pravidly. Strategická investiční rozhodnutí jsou založena na analýzách provedených členem představenstva, finanční ředitelkou a risk manažerem. Za schvalování investic a jejich realizaci je zodpovědné představenstvo. Celý proces schvalování a realizace probíhá v souladu se Statutem, vnitřními předpisy fondu. Každá investice je posuzována individuálně a zohledňuje mnoho kritérií. Vedle ekonomické stránky transakce a jejích rizik je klíčový i soulad s existujícím portfoliem Fondu a tvorbou cash flow. Analyzují se rovněž dopady na geografické a sociální úrovni, jako je například spádovost a složení obyvatelstva v dané oblasti. Dále se zohledňují nové trendy na trhu, vývoj regulace a celkové dopady těchto faktorů na hodnotu investic.

Fond neinvestuje v odvětvích, jako je vývoj, výroba či obchod se zbraněmi, tabákový průmysl, těžební průmysl a oblastí, které porušují pracovní či lidská práva. Nepodílí se na obchodu s komoditami ani s partnery, kteří porušují normy OSN, pokyny OECD či podléhají mezinárodním sankcím či embargům. Pokud Fond realizuje stavební záměr ve vegetačním období, plně respektuje ochranu vegetace a živočichů. Každá stavba prochází v přípravných fázích

zjišťovacím řízením příslušného odboru životního prostředí. Při stavbě musí být dodržována ČSN 83 9061 o Ochráně stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích. Nutná asanace či kácení dřevin probíhá vždy na základě příslušných povolení a po projednání s příslušným orgánem životního prostředí je za vykácené dřeviny vysázena náhradní výsadba. Veškeré stavby jsou vždy v souladu se schválenými územními plány obce a umístění staveb nezpůsobuje změnu krajinného rázu.

Informace o zohledňování hlavních nepříznivých dopadů investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti

Hlavní investiční strategie fondu, koupě a prodej nemovitostí, výstavba a provozování komerčních nemovitostí, podléhá nezávislému externímu prověřování dopadů investičních záměrů na mnoha úrovních, a to již v přípravných fázích. Legislativní úprava podmínek územního a stavebního řízení komerčních objektů a jejich následného provozování zahrnuje mnoho posuzovacích a ochranných mechanismů, které efektivně brání realizaci projektů, které by byly v rozporu se zásadami udržitelnosti, zejména v oblasti životního prostředí a kvality lidského života. Veškeré nemovitosti vlastněné fondem se nacházejí na území České republiky. Správa těchto nemovitostí je svěřena buď interním zaměstnancům Fondu, nebo externí třetí straně (např. správcům a údržbářům nemovitostí), a jsou využívány pro pronájem. Hlavním typem nemovitostí jsou obchodní centra, kde jsou jako nájemci vybíráni jednotlivci nebo firmy, které nepodnikají v oblastech spojených se zvýšeným rizikem praní špinavých peněz, terorismu či jiných společensky problematických aktivit. Platby nájemného jsou realizovány bezhotovostními převody podle podmínek stanovených ve smluvní dokumentaci.

Z uvedených důvodů Fond nepředpokládá, že jeho investiční rozhodnutí mohou mít výraznější negativní dopad na udržitelnost a s ohledem na oblasti, do kterých investuje neplánuje žádnou změnu svého obchodního modelu. Fond však nevylučuje možnost, že v budoucnu (zejména po vydání regulačních technických norem) může být nutné tyto nepříznivé dopady podrobněji zkoumat nebo zohledňovat. Minimalizace dopadů činnosti fondu na faktory udržitelnosti vyplývá ze samotné povahy investiční strategie fondu a nastavení obecných regulačních státních a správních úkonů v této oblasti.

Fond v současné době rizika udržitelnosti nezvažuje jako samostatnou kategorii rizik, protože tato rizika buď nejsou vzhledem ke složení portfolia investic spravovaných Fondem relevantní, nebo jsou již zahrnuta v jiných kategoriích rizik, pokud to Statut Fondu nepředepisuje jinak. Kromě výše uvedeného Fond nezohledňuje nepříznivé dopady svých investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti.

Podkladové investice Fondu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

Informace o tom, jak jsou zásady odměňování fondu konzistentní se začleňováním rizik týkajících se udržitelnosti

Odměňovací systém Fondu je navržen tak, aby byl dlouhodobě udržitelný, odpovídal sektorové regulaci a neinicíoval k přijímání nadměrných rizik. Vždy a bez výjimky respektuje zákaz diskriminace na základě pohlaví, sexuální orientace, rasového nebo etnického původu, národnosti, státního občanství, sociálního původu, rodu, jazyka, zdravotního stavu, věku, náboženství nebo víry, majetkového stavu, manželského a rodinného stavu, politického či jiného přesvědčení, členství v politických stranách nebo hnutích.

Fond zohledňuje při odměňování osob ve společnosti zejména rizikový profil a kapitálovou přiměřenost fondu. Fond řídí odměňování tak, aby byl systém odměňování dlouhodobě udržitelný a v souladu se sektorovou regulací.

Vzhledem ke skutečnosti, že Fond nezohledňuje rizika udržitelnosti, neobsahují ani zásady odměňování, které má fond zavedeny, zvláštní sadu kritérií, podle které by bylo separátně odměňováno dle vyhodnocování či snižování rizik udržitelnosti, nicméně Fond dbá na to, aby systém odměňování nemotivoval k podstupování nadměrných rizik v žádné oblasti.

INVESTIČNÍ CÍL A POLITIKA

POPIS INVESTIČNÍHO CÍLE A POLITIKY, KTERÝMI SE FOND ŘÍDÍ PŘI INVESTOVÁNÍ

Níže uvedené informace jsou výběrem nejdůležitějších skutečností, další informace jsou uvedeny ve zveřejněných dokumentech Fondu, zejména v jeho Statutu.

Cílem Fondu je dosahovat stabilní zisk zejména cestou investování do nemovitých věcí (*dále jen „nemovitost“*), které pronajímá či pachtuje. Nemovitosti Fond nabývá nákupem nebo vlastní developerskou činností. Vedlejším cílem je dosahovat zisku nákupem a následným prodejem nemovitostí.

Těchto cílů dosahuje Fond politikou investování do následujících aktiv (přičemž dodržuje dále uvedená omezení a limity):

1. Nemovitosti a případně movité věci s nemovitostmi související

Fond může investovat mimo jiné do výstavby retailových obchodních kapacit, rezidenčních projektů, administrativních budov a center, hotelových komplexů a jiných rekreačních objektů, logistických parků a multifunkčních center, která bude zajišťována třetími osobami, které k těmto činnostem mají příslušná oprávnění.

Fond může dále investovat do nákupu vhodných pozemků určených pro vlastní developerskou činnost či pro pozdější prodej. Fond může investovat i do zemědělské půdy.

Jedním z hlavních kritérií Fondu při výběru vhodných nemovitostí je poloha nabývaných nemovitostí a předpoklad pozitivního cenového vývoje ve střednědobém horizontu.

Nemovitosti zatížené zástavním právem, služebností, resp. užívacími právy třetích osob mohou být nabývány do majetku Fondu jen při zachování ekonomické výhodnosti takové operace (tedy např. je-li cena pořízení odpovídající existenci konkrétního věcného práva, resp. nemovitost dlouhodobě generuje odpovídající nájemné apod.). Obdobně v případě nemovitosti, která již je součástí majetku Fondu, je možné její zatížení právy třetích osob pouze při zachování shora uvedených pravidel. Práva třetích osob však mohou vznikat i ze zákona, rozhodnutím soudu či správního orgánu, event. V rámci územního rozhodnutí, resp. stavebního povolení ke konkrétnímu investičnímu projektu.

Zřízení zástavního práva, služebnosti či předkupního práva k nemovitostem v majetku Fondu nebo nabytí nemovitosti zatížené zástavním právem nebo služebností je možné pouze s předchozím souhlasem představenstva Fondu a ve stanovených případech po vyjádření Depozitáře. Pokud představenstvo v rozhodnutí nestanoví jinak, platí, že se souhlasem s realizací projektu výstavby je udělen i souhlas ke zřízení věcných břemen a služebností nezbytných k řádné realizaci a provozu schváleného projektu (jde zejména o služebnosti inženýrských sítí, vjezdu, jízdy, vstupu a chůze apod.).

Fond může do svého majetku nabývat rovněž movité věci, které jsou účelově spojeny s nemovitostmi Fondu a slouží k zabezpečení jejich provozu či ochrany (jde např. o vybavení budov, nábytek, strojní zařízení atd.), obligační a věcná práva (služebnosti, držba atd.) a práva k nehmotným statkům, souvisejícím s aktivy Fondu (ochranné známky, licence, projektové dokumentace atd.)

2. Účasti na společnostech

Fond může nabývat účasti na společnostech, jejichž předmětem činnosti je převážně nabývání nemovitostí, správa nemovitostí a úplatný převod vlastnického práva k nemovitostem, a to za účelem dosažení zisku (*tzv. „nemovitostní společnosti“*), včetně případného převzetí jmění (a to i nehmotného) těchto společností a dále na společnostech s předmětem činnosti podporujícím provoz a správu nemovitostí vlastněných Fondem (*dále jen „provozní společnosti“*).

Účast Fondu na nemovitostních a provozních společnostech musí (přímo či nepřímo prostřednictvím 100% dceřiných společností) činit 100 % na základním kapitálu takové společnosti. U takové dceřiné společnosti může na základě rozhodnutí valné hromady Fondu dojít k jejímu zrušení a k převodu jmění do majetku Fondu.

3. Vklady v bankách nebo zahraničních bankách

4. Dluhové cenné papíry přijaté k obchodování na evropském regulovaném trhu,

5. Tuzemské akcie společností přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu

6. Zahraniční akcie společností přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu

7. Nástroje peněžního trhu

8. Pohledávky, týkající se společností, na nichž má Fond majetkovou účast dle bodu 2.

Fond v rámci své investiční strategie zejména:

- a) nabývá vymezená aktiva do majetku Fondu (ať již koupí, založením nebo výstavbou). V případě výstavby budou finanční prostředky Fondu uvolňovány v souladu s příslušnými ustanoveními smluv;
- b) zcizuje a pronajímá (případně propachtovává) vymezená aktiva;
- c) rozděluje budovy na jednotky na základě prohlášení vlastníka budovy podle přísl. Zákona;
- d) zcizuje a pronajímá jednotky vzniklé na základě prohlášení vlastníka budovy podle přísl. Zákona;
- e) nabývá nemovitostní společnosti a následně přebírá jejich jmění do rozvahy Fondu;
- f) nabývá nemovitosti do majetku Fondu za účelem jejich zhodnocení, dalšího prodeje a pronájmu;
- g) může v souvislosti s uvedenými činnostmi uzavírat k budovám, jednotkám, rozestavěným budovám a rozestavěným jednotkám zástavní smlouvy k zajištění úvěrů budoucích kupujících na financování koupě těchto budov a jednotek podle kupních smluv nebo smluv o budoucích kupních smlouvách s Fondem.

Statut Fondu nedovoluje vznik rozporu mezi cíli a investičními politikami Fondu.

Případná změna investiční strategie Fondu musí být navržena Fondem a následně schválena valnou hromadou Fondu, v případě, že tak stanoví stanoviny Fondu. O takové změně investiční strategie musí Fond v souladu s ust. § 467 ZISIF informovat ČNB, přičemž ČNB může v takovém případě v souladu s ust. § 501 ZISIF rozhodnout o zákazu takové změny investiční strategie Fondu nebo určit podmínky, za nichž lze navrhovanou změnu provést. V případě, že je navrhovaná změna investiční strategie valnou hromadou Fondu schválena a ČNB ji postupem dle ust. § 501 ZISIF nezakáže či nepodmíní, Fond v souladu s ust. § 189 ZISIF zaktualizuje Statut v souladu se schválenou změnou investiční strategie Fondu; v jiném případě informuje Fond akcionáře Fondu o vzniklé situaci a možnostech jejího řešení. ČNB může v souladu s ust. § 549 odst. 2 ZISIF také omezit investiční strategii Fondu. V takovém případě není potřebné takovou změnu investiční strategie nechat schválit valnou hromadou Fondu, Fond je však povinen o takové skutečnosti informovat akcionáře Fondu.

LIMITY PŮJČEK NEBO ZADLUŽENÍ FONDU

Fond může uzavírat smlouvy o přijetí nebo poskytnutí úvěru nebo zápůjčky se splatností nejdéle 180 měsíců.

Objem poskytnutých úvěrů a zápůjček nesmí překročit 50 % hodnoty aktiv Fondu. Maximální výše úvěru či zápůjčky jednomu dlužníkovi nesmí překročit 25 % hodnoty aktiv Fondu a úvěr či zápůjčka musejí být 100% zajištěny nemovitostmi nebo likvidními aktivy dle odst. 2.1. bod 3) až 5) Statutu. Toto zajištění není nutné, pokud je úvěr nebo zápůjčka poskytnuta právnické osobě, kterou přímo či nepřímo (prostřednictvím svých dceřiných společností) vlastní ze 100 % Fond.

Objem přijatých úvěrů a zápůjček nesmí překročit 100 % hodnoty aktiv Fondu.

Fond nevyužívá pákový efekt s výjimkou přijetí úvěru nebo zápůjčky peněžních prostředků.

Při přijetí úvěru nebo zápůjčky Fond zohlední zejména:

- a) investiční strategii Fondu,
- b) míru expozice Fondu, jakož i jinou ekonomickou vazbu na osoby, které by mohly být zdrojem systémového rizika pro řádné fungování finančního trhu v České republice,
- c) míru zajištění při využívání pákového efektu,
- d) poměr majetku a dluhů Fondu,
- e) charakter, rozsah a složitost svých činností.

Fond neposkytuje investiční nástroje jako zajištění při pákových obchodech na finančním trhu.

Při výpočtu pákového efektu Fondu se celková expozice Fondu stanoví metodou hrubé hodnoty aktiv dle čl.7 a závazkovou metodou podle čl. 8 Nařízení Komise v přenesené pravomoci EU č.231/2013.

Výpočet expozice Fondu vztahující se k přijetí úvěru či zápůjčky nebo na účet Fondu se provádí jednou za 6 měsíců a vždy při přijetí nového úvěru či zápůjčky. Tato expozice nesmí překročit 200 % fondového kapitálu Fondu; je-li překročena, upraví se pozice Fondu ve vztahu k přijetí úvěru nebo zápůjčky bez zbytečného odkladu tak, aby tato expozice vyhovovala limitu.

Mírou použití pákového efektu se rozumí číselný údaj vypočtený jako podíl expozice Fondu vůči riziku a fondového kapitálu (fondovým kapitálem se rozumí pro účely stanovení míry použití pákového efektu hodnota majetku Fondu snížená o hodnotu jeho dluhů), přičemž maximální limit pro míru využití pákového efektu činí 2.

Fond nesmí využívat úvěry a zápůjčky za účelem nákupu aktiv dle odst. 2.1. bod 4) až 8) Statutu.

Při schvalování výše přijetí úvěrů a zápůjček se postupuje v souladu s příslušnými ustanoveními Statutu.

INVESTIČNÍ OMEZENÍ

Investování Fondu je předmětem následujících investičních omezení:

- a) Hodnota jedné investice do jedné nemovitosti (pozemku či budovy) včetně jejích součástí (tj. např. energetické sítě, oplocení, zahradní úprava), resp. hodnota podílu jedné nemovitostní společnosti může tvořit maximálně 50 % hodnoty majetku Fondu.
- b) Podíl likvidního majetku bude zpravidla nižší než 20 %; může však dosahovat i vyšších hodnot, zejména pak v období po zvýšení základního kapitálu nebo po zcizení významného aktiva z majetku Fondu. Minimální podíl likvidního majetku Fondu na celkovém majetku Fondu nepřesahující částku 100 mil. CZK je 5 %, přesahuje-li hodnota majetku Fondu 100 mil. CZK činí minimální podíl likvidního majetku 1 %. Likvidní část majetku Fondu investuje Fond krátkodobě do aktiv uvedených v odst. 2.1. bod 4) až 8).
- c) Maximální limit investic do investičních cenných papírů nebo nástrojů peněžního trhu vydaných jedním emitentem nesmí překročit 35 % hodnoty majetku ve Fondu.
- d) Maximální limit pohledávek nabytých úplatným postoupením nesmí překročit 10 % celkových aktiv fondu.
- e) Majetek Fondu nesmí být použit
 - k poskytnutí daru, který nesouvisí s obhospodařováním majetku Fondu,
 - k zajišťování závazků třetích osob s výjimkou právnických osob, které Fond 100% vlastní buď přímo nebo nepřímo prostřednictvím svých dceřiných společností,
 - k úhradě dluhu, který nesouvisí s obhospodařováním majetku Fondu.

V souladu se zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, ve znění pozdějších předpisů, může Fond poskytnout bezúplatné plnění (dar, nepeněžitě plnění, příspěvek atp.), pokud toto poskytnutí souvisí s obhospodařováním majetku Fondu. Obhospodařováním Fondu se rozumí správa majetku Fondu včetně investování na účet Fondu a řízení rizik spojených s tímto investováním.

- f) Veškeré transakce z majetku Fondu nad 15 000 000,- Kč musí být předem schváleny představenstvem Fondu, a to v souladu s pravidly pro rozhodování představenstva Fondu určenými stanovami.

V případě porušení investičních omezení Fond informuje písemně bez zbytečného prodlení všechny akcionáře Fondu o přijatých opatřeních.

Aktiva Fondu jsou a budou umístěna pouze v České republice a v zemích Evropského hospodářského prostoru. V žádné ze zemí s výjimkou České republiky (kde může být umístěno i 100 % investic) nesmí být umístěno více jak 20 % majetku Fondu.

Fond neinvestuje přímo do fyzických komodit.

Fond neinvestuje do derivátových finančních nástrojů, nástrojů peněžního trhu ani měn jinak nežli pro účely efektivního řízení portfolia. Může je nabývat, avšak výhradně za účelem zajištění rizika, z tohoto důvodu není stanoven jejich investiční limit.

Fond v průběhu účetního období neinvestoval přímo či nepřímo do jediného podkladového aktiva či do jednoho či více subjektů kolektivního investování, které mohou dále investovat více než 20 % hrubých aktiv do dalších subjektů kolektivního investování, ani není více než 20 % hrubých aktiv Fondu vystaveno riziku bonity nebo platební schopnosti.

Fond investuje převážně do nemovitostí.

Prováděním oceňování je na základě smlouvy pověřena společnost EQUITA Consulting s.r.o., IČO: 257 61 421. Společnost EQUITA Consulting s.r.o. je společností založenou dle českého práva a zapsanou do obchodního rejstříku dne 7. 5. 1999. Společnost EQUITA Consulting s.r.o. má, kromě jiného, v předmětu podnikání uvedenu činnost oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek a podnik. Společnost je zapsána v oddíle I. seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost (v oboru znalecké činnosti „ekonomika“ a „stavebnictví“) vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR.

Údržbu nemovitého majetku Fondu vykonává společnost UNIMEX GROUP, a.s., se sídlem Praha 1, Václavské nám. 53, IČO: 416 93 540, zapsaná pod sp. zn. B 7982 vedenou Městským soudem v Praze. Společnost vznikla na dobu neurčitou dne 3. 10. 1991 a při své činnosti se řídí českými právními předpisy.

Více informací o nemovitostním portfoliu je uvedeno ve výroční zprávě v části Informace o hospodářských výsledcích, finanční situaci a podnikatelské činnosti Fondu za rok 2023 a části účetní závěrka za rok 2023.

V případě porušení investičních omezení, budou držitelé cenných papírů bez zbytečného prodlení informováni o porušení a opatřeních, přijatých k obnovení dodržování limitů uvedených ve Statutu uveřejněním příslušných opatření na internetové stránce Fondu a na informačním portálu Patria Finance.

POSKYTOVATELÉ SLUŽEB PRO FOND

V souladu se Statutem Fondu pověřil Fond výkonem jednotlivých činností, které zahrnují obhospodařování nebo administraci, níže uvedené subjekty.

Obhospodařováním likvidního majetku pověřil Fond společnost Asset Management, a.s., člen skupiny ČSOB, jejímž právním nástupcem se stala společnost ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost. Odměna společnosti ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnosti za uvedenou činnost se skládá ze součtu pevné odměny (činí 0,10 % p. a. z hodnoty obhospodařovaného majetku) a výnosové odměny (činí 4 % z hodnoty obhospodařovaného majetku), přičemž do základu pro výpočet pevné odměny se nezapočítá objem majetku investovaný prostřednictvím

fondů skupiny ČSOB/KBC. V roce 2023 nedostala společnost žádnou odměnu, protože nedošlo k realizaci žádných obchodů ani nebyl obhospodařován jakýkoli majetek Fondu.

Činnost vnitřního auditora pro Fond vykonává společnost KPMG Česká republika, s.r.o. Roční odměna společnosti KPMG Česká republika, s.r.o. za uvedenou činnost činila v roce 2023 částku 335 tisíc Kč bez DPH.

Správu informačních systémů a zajištění služeb ICT pro Fond od 1. 10. 2022 vykonává pro Fond tyto činnosti společnost DataLite spol s.r.o., odměna v roce 2023 činila 375 tisíc Kč bez DPH.

Údržbu nemovitého majetku Fondu vykonává společnost UNIMEX GROUP, a.s. Výše odměny je závislá na počtu svěřených nemovitostí, za rok 2023 odměna činila 2 460 tisíc Kč bez DPH.

Znaleckým oceněním k 31. 12. 2023 byla pověřena společnost EQUITA Consulting s.r.o., sjednaná smluvní odměna 585 tisíc Kč bez DPH byla vyplacena po provedení prací.

Žádný z poskytovatelů služeb nepřijímá prospěch od třetích stran za poskytování jakýchkoli služeb Fondu. Fondu není znám žádný důležitý možný či skutečný střet zájmů mezi povinnostmi výše uvedených poskytovatelů služeb k Fondu a povinnostmi ke třetím osobám či jinými zájmy.

INVESTIČNÍ MANAŽER/PORADCI

Obhospodařováním likvidního majetku pověřil Fond společnost Asset Management, a.s., člena skupiny ČSOB, jejímž právním nástupcem se stala společnost ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, IČO 256 77 888, se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. Zn. B 5446 vedenou Městským soudem v Praze (tel. Kontakt je +420 224 116 702). ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, je investiční společností založenou 3. 7. 1998 podle českého práva na dobu neurčitou. Společnost provozuje svoji činnost na základě povolení ČNB a podléhá jejímu dohledu.

ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost (dále jen „ČSOB AM“) má základní kapitál činí 499 mil. Kč. Z posledních zveřejněných informací (výroční zpráva za rok 2021) vyplývá, že jediným akcionářem společnosti ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost (dále jen „ČSOB AM“) je společnost KBC Asset Management NV, se sídlem Havenlaan 2, B-1080 Brusel, Belgické království. Jediným akcionářem KBC Asset Management NV je společnost KBC Bank NV, se sídlem Havenlaan 2, B-1080 Brusel, Belgické království. Všechny akcie společnosti KBC Bank NV jsou pak drženy (přímo nebo nepřímo) společností KBC Group NV (právnícká osoba). Akcie společnosti KBC Group NV (právnícká osoba) jsou obchodovány na burze Euronext v Bruselu. Žádný z akcionářů nemá vyšší podíl než 20 %. Společnost je součástí konsolidačního celku KBC Group NV.

VÝKAZ O ŘÍZENÍ A SPRÁVĚ SPOLEČNOSTI

(samostatná část výroční zprávy podle § 118 odst. 4 písm. a) až i) a odst. 5 písm. a) až k) zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění)

INFORMACE O KODEXECH ŘÍZENÍ A SPRÁVY SPOLEČNOSTI (UST. § 118 ODS. 4 PÍSM. A) AŽ C) ZPKT)

Společnost měla do 31. 12. 2023 pouze 11 zaměstnanců, všechny na území České republiky.

Společnost 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 či předpisy EU, a to jak metodickými, tak přímo implementovanými. Společnost nepoužívá postupy řízení a správy nad rámec ZPKT. Ve své činnosti se Společnost řídí kromě platných zákonných ustanovení i systémem vnitřních směrnic, které pokrývají veškerou činnost Fondu včetně plnění jeho povinností vůči Depozitáři Fondu, ČNB a BCCP, oblast AML i poskytování výhod zaměstnancům, nakládání s dokumenty, s finančními prostředky, postupy pro ochranné a preventivní mechanismy atd. Vnitřní předpisy jsou soustavně monitorovány, aktualizovány a doplňovány. Všichni zaměstnanci jsou s vnitřními předpisy a jejich změnami seznamováni při pravidelných školeních, pořádaných minimálně dvakrát ročně. Přístup k vnitřním předpisům Společnosti mají kromě představenstva a dozorčí rady rovněž Výbor pro audit, vnitřní auditor, externí

auditor a dále třetí osoby vykonávající pro Společnost některé činnosti spočívající v obhospodařování či administraci Společnosti. V souladu s právními předpisy jsou některé vnitřní předpisy (např. Politika odměňování) zveřejňovány i na webových stránkách společnosti.

Společnost řádně a včas zveřejňuje veškeré podstatné informace, týkající se její činnosti, a to jak na svých webových stránkách, tak prostřednictvím stanovených informačních kanálů – Patria, Obchodní věstník, ČNB, Sbírka listin OR apod. Vypracované zprávy poskytují věrný a poctivý obraz o účetnictví a ekonomické situaci Společnosti. Akcionáři jsou pravidelně, řádně a včas informováni o jednání valné hromady pozvánkou obsahující podrobné informace o způsobu účasti, zmocňování, hlasování atd. Akcionáři mají rovněž s dostatečným předstihem k dispozici veškeré materiály, které mají být na pořadu valných hromad projednávány. Po komplikacích způsobených pandemií Covid Společnost přijala změnami stanov taková opatření, aby akcionáři mohli přijímat i rozhodnutí prostřednictvím elektronické platformy formou per rollam.

Základní systém řízení Společnosti je dualistický, kdy výkonnou funkci vykonává tříčlenné představenstvo jako statutární orgán, kontrolní funkce pak plní tříčlenná dozorčí rada. O veškerých jednáních představenstva i dozorčí rady jsou pořizovány řádné a podrobné zápisy a tyto zápisy jsou Společností uchovávány po celou dosavadní dobu její existence.

Velmi výraznou kontrolní funkci pak vykonává i Výbor pro audit, který je zřízen v souladu s ust. § 44 odst. 1 zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů a není zřízen jako orgán společnosti. Členy představenstva, dozorčí rady i Výboru pro audit volí a odvolává valná hromada jako nejvyšší orgán Společnosti.

Pravidelné každoroční podrobné interní audity Společnosti prováděné společností KPMG Česká republika s.r.o. zaměřené na Vyhodnocení funkčnosti a efektivnosti řídicího a kontrolního systému dokládají, že vnitřními předpisy nastavená pravidla řízení a správy společnosti jsou adekvátní a dostatečná vzhledem k zákonným požadavkům a povinností vymezeným právními předpisy i vnitřními předpisy Společnosti a s také s ohledem na povahu a rozsah služeb poskytovaných Společností, tj. skutečnost, že Společnost poskytuje investiční služby výlučně kvalifikovaným investorům a současně s ohledem na to, že aktiva pořizovaná do majetku Společnosti mají zásadně nemovitou povahu.

Společnost kromě pravidel stanovených v rozsáhlé vnitřní předpisové základně nevyužívá žádného dobrovolného režimu (kodexu) řádného řízení a správy Společnosti (corporate governance) v České republice, protože pokládá svou dosavadní praxi za dostačující.

INFORMACE O VNITŘNÍ KONTROLE A PŘÍSTUPU K RIZIKŮM V PROCESU ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (UST. § 118 Odst. 4 písm. d) ZPKT)

Účetnictví Společnosti je vedeno v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., 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 obdržených dokladů, oprávnění schvalovatelé kontrolující věcnou správnost obdržených 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, a to včetně časového údaje.

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 dozorčí rada a sleduje výbor pro audit. Fond je rovněž nad rámec vnitřní kontroly auditován prostřednictvím externího auditora určeného v souladu s platnými právními předpisy valnou hromadou.

POPIS PRÁV SPOJENÝCH S PŘÍSLUŠNÝM DRUHEM AKCIE (UST. § 118 ODS. 4 PÍSM. E) ZPKT A ODS. 5 PÍSM. A), B, C, D, E, F) A G) ZPKT)

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 1.000.000,- Kč za podmínek stanovených ZISIF.

S kmenovými akciemi jsou spojena práva uvedená v ZOK a ve stanovách Společnosti schválených valnou hromadou. Nejsou s nimi spojena žádná zvláštní práva, tedy ani práva určující volbu a odvolání členů řídicích orgánů a změnu stanov.

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 (např. zákon o skutečných majitelích), aktuálně neexistují žádná jiná omezení hlasovacích práv.

Neexistuje žádné omezení hlasovacích práv. Hlasovací práva náležící akcionáři se řídí jmenovitou hodnotou jeho akcií. Každých 500 000,- Kč jmenovité hodnoty akcie se rovná jednomu hlasu.

Společnost nemá žádné vlastníky cenných papírů se zvláštními právy včetně práv hlasovacích.

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.

Společnost není smluvní stranou žádné smlouvy, která by nabyla účinnosti, změnila se nebo zanikla v případě změny ovládnutí Společnosti v důsledku nabídky převzetí.

Všechny akcie jsou plně splacené.

Společnost ani její dceřiná společnost nedrží žádné akcie Společnosti.

AKCIONÁŘI

Akcionáři Společnosti k 31. 12. 2023 (dle výpisu z registru emitenta převzatého od Centrálního depozitáře cenných papírů) byly následující právnické a fyzické osoby:

- Ovládající osobou Společnosti ve smyslu ust. § 74 a násl. ZOK je JUDr. Jiří Šimáně, který ovládá Společnost i další společnosti koncernu. JUDr. Jiří Šimáně ovládal k 31. 12. 2023 přímo či nepřímo (prostřednictvím právnických osob) 59,68 % akcií Fondu, se kterými je spojen stejný podíl hlasovacích práv a zároveň je osobou s řídicí pravomocí – předsedou představenstva Společnosti. JUDr. Jiří Šimáně byl k 31. 12. 2023 rovněž předsedou představenstva společnosti UNIMEX GROUP, a.s. a jednatelem společnosti Fly Investments II s.r.o. (tedy dvou právnických osob, které byly k 31. 12. 2023 akcionáři Fondu).
- Druhým největším akcionářem Společnosti, který může prosadit jmenování nebo odvolání členů statutárního orgánu či kontrolního orgánu, je Ing. Jaromír Šmejkal, který s celkovým podílem 39,79 % přímo, či nepřímo prostřednictvím právnických osob spoluovládá Společnost i další společnosti koncernu. S akciemi je spojen stejný

podíl hlasovacích práv, zároveň je Ing. Jaromír Šmejkal osobou s řídicí pravomocí – místopředsedou představenstva Společnosti. Ing. Jaromír Šmejkal byl k 31. 12. 2023 rovněž místopředsedou představenstva společnosti UNIMEX GROUP, a.s. a jednatelem společnosti Fly Investments II s.r.o. (tedy dvou právnických osob, které byla k 31. 12. 2023 akcionáři Fondu).

- společnost UNIMEX GROUP, a. s. (vlastní přímo k 31. 12. 2023 5,99 % akcií, se kterými je spojen stejný podíl hlasovacích práv)
- společnost Fly Investments II s.r.o. (vlastní přímo k 31. 12. 2023 3,99 % akcií, se kterými je spojen stejný podíl hlasovacích práv)
- zbývající akcie a s nimi spojená hlasovací práva drží 8 akcionářů – fyzických osob.

Společnosti UNIMEX GROUP, a.s. a Fly Investments II s.r.o. byly přímo či nepřímo vlastněny panem JUDr. Jiřím Šimáně a panem Ing. Jaromírem Šmejkalem, přičemž JUDr. Jiří Šimáně tyto společnosti k 31. 12. 2023 přímo či nepřímo ovládal s podílem 60 % a Ing. Jaromír Šmejkal s podílem 40 %.

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 platnými stanovami Společnosti a 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.

DIVIDENDOVÁ POLITIKA

Společnost nemá stanovenou zvláštní dividendovou politiku. Valná hromada Společnosti může v souladu s platnými Stanovami rozhodnout o tom, že akcionářům bude vyplacen podíl na zisku. Tento podíl ze zisku se určuje jako poměr akcionářova podílu k základnímu kapitálu. Dle platných Stanov Společnosti může valná hromada o rozdělení zisku (tedy o výplatě podílu na zisku) či výplatě podílu na jiných vlastních zdrojích rozhodnout nejdříve při schvalování účetní závěrky za rok 2023.

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.

Podíl na zisku je splatný do tří měsíců ode dne, kdy bylo přijato rozhodnutí valné hromady o rozdělení zisku. Společnost poskytuje veškerá peněžitá plnění ve prospěch akcionáře na své náklady a nebezpečí pouze bezhotovostním převodem na účet, který akcionář sdělí písemně Společnosti.

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.

Společnost nesmí vyplácet zálohy na podíly na zisku.

Na žádné valné hromadě nezazněl návrh na výplatu dividend a valná hromada přijala dočasné korporační časové omezení rozdělování zisku Společnosti, z čehož lze dovodit, že současní akcionáři dávají dlouhodobě přednost reinvestování zisku Společnosti. S výjimkou dočasného korporačního časového omezení rozdělování zisku Společnost nepřijala žádná jiná pravidla, která by se dotýkala rozdělování dividend a nemá tedy žádná další omezení týkající se této oblasti.

POPIS SLOŽENÍ A POSTUPŮ ROZHODOVÁNÍ VEDOUcíHO ORGÁNU EMITENTA A JEHO VÝBORŮ, JSOU-LI ZŘÍZENY (UST. § 118 ODS. 4 PÍSM. F) A ODS. 5 PÍSM. H) ZPKT)

PŘEDSTAVENSTVO

Představenstvo rozhoduje o všech záležitostech Společnosti, pokud nejsou zákonem nebo stanovami vyhrazeny do působnosti valné hromady, dozorcí rady, nebo Výboru pro audit. Představenstvo je statutárním orgánem Společnosti, svolává valnou hromadu a provádí usnesení přijatá valnou hromadou, řídí činnost Společnosti a zabezpečuje její obchodní vedení a zabezpečuje řádné vedení účetnictví Společnosti.

Představenstvo předkládá valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku 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. Tyto osoby splňují podmínky stanovené právními předpisy pro výkon funkce člena představenstva. Česká národní banka udělí souhlas k výkonu funkce osobě, která dosáhla věku 18 let, 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 jednání 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 jednání. Hlasující se pak považují za přítomné.

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

Představenstvo nemá kromě působnosti uvedené v právních předpisech, stanovách a Statutu žádnou zvláštní působnost.

Složení představenstva k 31. 12. 2023

Personální složení představenstva zůstalo stejné. Představenstvo následně na svém jednání zvolilo předsedu a místopředsedu představenstva.

JUDr. Jiří Šimáně, předseda představenstva

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

JUDr. Jiří Šimáně je absolventem Právnické fakulty Univerzity Karlovy v Praze. Profesionální kariéru zahájil ve společnosti Strojexport, a.s. kde od roku 1976 do roku 1991 jako vedoucí referátu a zástupce obchodní skupiny řídil dodávky investiční celků, a to i ve velkých zahraničních projektech (např. v Zambii). V roce 1991 se stal jedním ze zakladatelů společnosti UNIMEX GROUP, s.r.o. a začal podnikat v oblasti prodejen Duty Free. Následně společnost UNIMEX GROUP, a.s. (v roce 2002 změnila právní formu na akciovou společnost) a pod vedením JUDr. Jiřího Šimáně a Ing. Jaromíra Šmejkalů rozšířila své podnikatelské aktivity i na cestovní ruch a další oblasti podnikání. Od roku 1991 tak JUDr. Jiří Šimáně působí v nejvyšších manažerských funkcích (předseda představenstva, jednatel) široké škály společností patřících do holdingu UNIMEX GROUP – DIY obchody, letecká doprava, developerské projekty a trh s nemovitostmi.

Členství v orgánech jiných společností a přímé majetkové účasti v nich k 31. 12. 2023 (dle údajů veřejných registrů):

UNIMEX GROUP, a.s., Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 416 93 540 (předseda představenstva)

NEVILLE Investments s.r.o., Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 062 84 965 (jednatel, společník)

Fly Sport Investments s.r.o., Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 110 00 Praha 1 IČO: 291 44 264 (jednatel)

Fly Investments s.r.o., Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 044 06 486 (jednatel)

Fly Investments II s.r.o., Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 062 84 477 (jednatel)

PAR RES 28 s.r.o., Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 11000 Praha 1, IČO: 119 68 729 (jednatel)

Vysoký Újezd 1 s.r.o., Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 11000 Praha 1, IČO: 119 69 893 (jednatel)

Vysoký Újezd 2 s.r.o., Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 11000 Praha 1, IČO: 119 69 067 (jednatel)

Vysoký Újezd 3 s.r.o., Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 11000 Praha 1, IČO: 119 69 211 (jednatel)

Hole 1 s.r.o., Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 11000 Praha 1, IČO: 119 68 630 (jednatel)

Janáčkovo 59 s.r.o., Václavské náměstí 53/815, Praha 1 – Nové Město, IČO: 119 68 800 (jednatel)

BT Golf, s.r.o., Praha 1, Václavské náměstí 815/53, IČO: 271 60 696 (jednatel)

Příkopy a.s., Praha 1, Václavské náměstí 815/53, IČO: 274 44 961 (předseda představenstva)

Václavské a.s., Praha 1, Václavské náměstí 815/53, IČO: 274 13 888 (předseda představenstva)

Albatros golf club Praha, z.s., IČO: 266 75 994 (prezident)

UNI HOBBY, a.s., Tomíčkova 2287/9, Chodov, 148 00 Praha 4, IČO: 247 11 594 (předseda představenstva)

Smartwings Building, s.r.o., Praha 1, Václavské nám. 53/815, IČO: 645 83 970 (jednatel)

UG Jet, s.r.o., Praha 1 – Nové Město, Václavské nám. 815/53, PSČ 110 00, IČO: 288 78 931 (jednatel)

UG Jet 2, s.r.o., Praha 1 – Nové Město, Václavské nám. 815/53, PSČ 110 00, IČO: 290 04 039 (jednatel)

Členství v orgánech jiných společností v předešlých pěti letech (dle údajů veřejných registrů):

Roztyly Investments a.s., IČO: 062 79 414 (předseda představenstva do 12. 3. 2018, společnost zanikla fúzí sloučením ke dni 13.9.2020)

Global Wines & Spirits s.r.o., IČO: 610 63 070 (jednatel do 31. 7. 2022, kdy společnost opustila holdingové struktury UNIMEX GROUP)

UG-D, a.s., IČO: 271 81 227 (předseda představenstva, společnost zanikla k 30. 6. 2022 fúzí sloučením, nástupnickou společností se stal Fond)

Vinohradská BLDG, a.s., IČO: 274 13 799 (předseda představenstva do 29. 9. 2023)

Janáčkovo, a.s., IČO: 274 44 996 (předseda představenstva do 29. 9. 2023)

Smartwings, a.s., IČO: 256 63 135 (předseda představenstva do 28. 2. 2023)

Ing. Jaromír Šmejkal, místopředseda představenstva

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

Ing. Jaromír Šmejkal je absolventem VŠE v Praze. Profesionální kariéru zahájil ve společnosti METALIMEX. Kde od roku 1979 do roku 1987 zastával odborné pozice v ekonomickém a obchodním úseku a následně se stal vedoucím devizového odboru a věnoval se devizovému financování zahraničních operací v regulovaném devizovém hospodářství a bankovnímu styku při jejich provádění. V roce 1991 se stal jedním ze zakladatelů společnosti UNIMEX GROUP, s.r.o. a začal podnikat v oblasti prodejen Duty Free. Následně společnost UNIMEX GROUP, a.s. (v roce 2002 změnila právní formu na akciovou společnost) a pod vedením JUDr. Jiřího Šimáně a Ing. Jaromíra Šmejkal rozšířila své podnikatelské aktivity i na cestovní ruch a další oblasti podnikání. Od roku 1991 tak Ing. Jaromír Šmejkal působí v nejvyšších manažerských funkcích (místopředseda představenstva, jednatel) široké škály společností patřících do holdingu UNIMEX GROUP – DIY obchody, letecká doprava, developerské projekty a trh s nemovitostmi.

Členství v orgánech jiných společností a přímé majetkové účasti v nich k 31. 12. 2023 (dle údajů veřejných registrů):

UNIMEX GROUP, a.s., Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 416 93 540 (místopředseda představenstva)

REAL PROPERTY INVESTMENTS, s.r.o., Praha 2 – Vinohrady, Vinohradská 365/10, IČO: 247 12 965 (jednatel, společník)

Pelicana, s.r.o., Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 020 59 941 (jednatel, společník)

Janáčkovo 41 s.r.o., Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 243 01 035 (jednatel)

Janáčkovo a.s., Janáčkovo nábřeží 39/51, Malá Strana, 150 00 Praha 5, IČO: 274 44 996 (místopředseda představenstva do 4. 10 2023, od 5. 10. 2023 člen představenstva)

Adela Corporation, New York, NY 10118, USA

DEPO Syndicate I s.r.o., Plynární 1617/10, Holešovice, 170 00 Praha 7, IČO: 098 74 283 (společník)

UNI HOBBY, a.s., Tomíčkova 2287/9, Chodov, 148 00 Praha 4, IČO: 247 11 594 (místopředseda představenstva)

Fly Investments II. s.r.o., IČO: 062 84 477 (jednatel od 27. 9. 2023)

Členství v orgánech jiných společností v předešlých pěti letech (dle údajů veřejných registrů):

Roztyly Investments a.s., IČO 062 79 414 (místopředseda představenstva do 12. 3. 2018, společnost zanikla fúzí sloučením ke dni 13. 9. 2020)

UG-D, a.s., IČO 271 81 227 (místopředseda představenstva, společnost zanikla k 30. 6. 2022 fúzí sloučením, nástupnickou společností se stal Fond)

Vinohradská BLDG, a.s., IČO: 274 13 799 (místopředseda představenstva do 29. 9. 2023)

Příkopy a.s., IČO: 274 44 961 (místopředseda představenstva do 29. 9. 2023)

Václavské a.s., IČO: 274 13 888 (místopředseda představenstva do 29. 9. 2023)

UG Jet 2, s.r.o., Praha 1 – Nové Město, Václavské nám. 815/53, PSČ 110 00, IČO: 290 04 039 (jednatel do 21. 11. 2023)

TRAVEL FREE, s.r.o., Praha 1 – Nové Město, Václavské nám. 815/53, PSČ 110 00, IČO: 267 39 780 (jednatel do 19. 7. 2023, kdy společnost opustila holdingové struktury UNIMEX GROUP)

UNIMEX, spol. s r.o., IČO: 152 69 973 (ředitel, společník) – společnost byla vymazána z OR po skončení likvidaci dne 2. 11. 2021

Ing. Petr Pavlát, člen představenstva

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

Ing. Petr Pavlát je absolventem ČVUT v Praze a je členem České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě. Profesi kariéru zahájil ve společnosti Strojexport, a.s., kde od roku 1985 do roku 1991 pracoval na pozici odborného referenta v oboru staveb, v letech 1989 a 1990 pak plnil pracovní úkoly v Iráku na akci Water Irrigation Project. V letech 1991 až 1995 pracoval ve funkci prokuristy a následně i ředitele společnosti SIBAU, zabývající se 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 development a podílel se i na akvizicích již dokončených projektů. Od roku 2001 působí v některých společnostech holdingu ve vysokých manažerských funkcích (člen představenstva, předseda představenstva). Od roku 2008 jako člen představenstva společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a. s. odpovídá za provoz i investice fondu, a to od vyhledání vhodné investice až po její realizaci.

Členství v orgánech jiných společností a přímé majetkové účasti v nich k 31. 12. 2023:

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

GAMAPI, s.r.o., IČO 059 41 792 (společník a jednatel)

Vinohradská BLDG, a.s., IČO: 274 13 799 (předseda představenstva od 30. 9. 2023)

Členství v orgánech jiných společností v předešlých pěti letech:

Galerie Tabačka a.s. (předseda představenstva, společnost zanikla fúzí sloučením k 30. 6. 2022, nástupnickou společností se stal Fond)

Výbory zřizované představenstvem

Představenstvo nezřídilo žádné výbory.

DOZORČÍ RADA

Dozorčí rada je kontrolním orgánem společnosti. Dohlíží na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti společnosti. Dozorčí rada je oprávněna nahlížet do všech dokladů a záznamů týkajících se činnosti společnosti a kontrolovat, zda jsou účetní zápisy vedeny řádně a v souladu se skutečností a zda se podnikatelská či jiná činnost společnosti děje v souladu s právními předpisy a stanovami. Dbá na to, aby podnikatelská činnost společnosti byla v souladu s právními předpisy, Statutem 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. 2023

Ing. Ludvík Macháček, předseda dozorčí rady

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

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 2002 zastává v téže společnosti pozici ekonomického ředitele.

Členství v orgánech jiných společností a přímé majetkové účasti k 31. 12. 2023 (dle veřejných registrů):

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

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

BT Golf, s.r.o., IČO 271 60 696 (prokurista)

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

Bytové družstvo Ohradní 1357, IČO: 267 01 847 (předseda představenstva)

UNI HOBBY, a.s., IČO 247 11 594 (člen dozorčí rady)

Smartwings, a.s., IČO 256 63 135 (člen dozorčí rady)

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

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

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

Vysoký Újezd 1 s.ro., IČO: 119 68 893 (jednatel)

Vysoký Újezd 2 s.r.o., IČO: 119 69 067 (jednatel)

Vysoký Újezd 3 s.r.o., IČO: 119 69 211 (jednatel)

Hole 1 s.r.o., IČO: 119 68 630 (jednatel)

Janáčkovo 59 s.r.o., IČO: 119 68 800 (jednatel)

PAR RES 28 s.r.o., IČO: 119 68 729 (jednatel)

BYTOVÉ DRUŽSTVO OHRADNÍ 1357, IČO: 267 01 847 (jednatel)

Členství v orgánech jiných společností v předešlých pěti letech (dle veřejných registrů):

UG-D, a.s., IČO 271 81 227 (předseda dozorčí rady, společnost zanikla fúzí sloučením k 30. 6. 2022, nástupnickou společností je Fond)

Roztyly Investments a.s., IČO: 062 79 414 (předseda dozorčí rady do 8. 4. 2020, společnost zanikla fúzí sloučením ke dni 13.9.2020)

České aerolinie a.s., IČO: 457 95 908 (člen dozorčí rady do 5. 6. 2023, předseda dozorčí rady do 6. 10. 2023)

Prague City Air s.r.o., IČO: 141 91 814 (jednatel do 22. 9. 2023)

CANARIA TRAVEL, spol. s r.o., IČO: 496 89 428 (jednatel do 22. 9. 2023)

Vinohradská BLDG, a.s., IČO: 274 13 799 (člen dozorčí rady do 29. 9. 2023)

Janáčkovo, a.s., IČO: 274 44 996 (člen dozorčí rady do 29. 9. 2023)

NEVILLE Investments s.r.o., IČO: 062 84 965 (jednatel do 13. 10. 2023)

Fly Investments II. s.r.o., IČO: 062 84 477 (jednatel do 27. 9. 2023)

Ing. Jan Kůrka, člen dozorčí rady

Období, v němž osoba funkci vykonávala: od 30. 4. 2015 – po opětovných volbách – dosud

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 a přímé majetkové účasti v nich k 31. 12. 2023:

Roztyly Investments a.s., IČO 062 79 414 (člen dozorčí rady do 8. 4. 2020, společnost zanikla fúzí sloučením ke dni 13. 9. 2020)

UNI HOBBY, a.s., IČO 247 11 594 (člen dozorčí rady od 12. 4. 2019)

Členství v orgánech jiných společností v předešlých pěti letech: žádné

Ing. Jiří Pavlát, člen dozorčí rady

Období, v němž osoba funkci vykonávala: od 22. 6. 2021 – dosud

Ing. Jiří Pavlát je absolvent ČVUT v Praze, obor pozemní stavby. Je autorizovaným inženýrem ČKAIT. Pracoval např. jako vedoucí investičního oddělení ČVUT, odborný projektant a stavbyvedoucí v ČR i v zahraničí či jako jednatel nebo výkonný ředitel společností skupiny UNIMEX GROUP. Posledních 15 let vede, zejména v rámci skupiny UNIMEX GROUP, pracovní týmy zabývající se developmentem a správou budov. Společnosti pod jeho vedením zastupují investory z pozice hlavního koordinátora a technického dozoru na projektech. Má bohaté zkušenosti s výkonem funkce člena dozorčí rady v různých společnostech včetně Fondu.

Členství v orgánech jiných společností a přímé majetkové účasti v nich k 31. 12. 2023 (dle veřejných registrů):

Smartwings Building a.s., IČO 645 83 970 (jednatel)

JEGI s.r.o., IČO 274 11 249 (společník)

HIC & Co. S.r.o., IČO 285 36 495 (společník)

Členství v orgánech jiných společností v předešlých pěti letech:

PRABAG spol. s r.o. v likvidaci (společník a likvidátor) – společnost byla po dobrovolné likvidaci vymazána z obchodního rejstříku dne 21. 9. 2022.

Výbory zřizované dozorčí radou

Dozorčí rada nezřídila žádné výbory.

Následné změny

Jak vyplývá z výše uvedeného, došlo v rámci restrukturalizace holdingu UNIMEX GROUP, a.s. zahájené v druhé polovině roku 2023 oproti předchozím letům ke změnám majetkových a personálních vazeb v některých společnostech holdingu. Ke dni vydání této finanční zprávy nebyla restrukturalizace holdingu dokončena a očekává se, že bude dokončována v prvním pololetí r. 2024, v důsledku toho může ještě dojít ke změnám jak ve vlastnických

vztazích, tak i v personálním obsazení některých společností holdingu. Některé z těchto změn nemusí být v době přípravy a zveřejnění této zprávy ještě prospány do veřejných registrů. V rámci změn, které proběhly po 31. 12. 2023, uvádí vedení fondu, že

- místopředseda představenstva fondu Ing. Jaromír Šmejkal byl v druhé polovině února 2024 odvolán z funkce místopředsedy představenstva společnosti UNIMEX GROUP, a.s. a jako nový člen představenstva společnosti UNIMEX GROUP, a.s. byl zvolen Ing. Ludvík Macháček, který je zároveň předsedou dozorčí rady fondu.
- do funkce člena dozorčí rady UNIMEX GROUP, a.s. byl zvolen Ing. Jan Kůrka, který je zároveň i členem dozorčí rady fondu.
- Ing. Jaromír Šmejkal opustil majetkově společnost UNIMEX GROUP, a.s., která je akcionářem fondu.
- JUDr. Jiří Šimáně byl odvolán z funkce jednatele společnosti Fly Investment II, s.r.o., která je akcionářem fondu
- JUDr. Jiří Šimáně opustil majetkově společnost Fly Investment II, s.r.o., která je akcionářem fondu.

POPIS POSTUPŮ ROZHODOVÁNÍ A ZÁKLADNÍHO ROZSAHU PŮSOBNOSTI VALNÉ HROMADY EMITENTA (UST. § 118 ODS. 4 PÍSM. G) ZPKT)

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 nevyžadují většinu jinou, rozhoduje valná hromada většinou hlasů přítomných akcionářů.

Jednání valné hromady se řídí programem uvedeným na pozvánce na valnou hromadu, která obsahuje i návrhy usnesení a jejich zdůvodnění a dále informace o podmínkách účasti akcionářů, výkonu akcionářských práv. 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 jejím zasláním e-mailovou adresu akcionáře, kterou akcionář pro tyto účely Společnosti sdělil.

Záležitosti, týkající se řízení a správy Společnosti, jsou uveřejňovány na internetových stránkách Společnosti. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu valné hromady, lze zařadit a 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.

Valná hromada se může konat i bez splnění požadavků na svolání valné hromady, stanovených právními předpisy a stanovami Fondu, pokud s tím souhlasí všichni akcionáři Fondu.

Právo účastnit se valné hromady má akcionář, který je zapsán v evidenci zaknihovaných cenných papírů k sedmému dni předcházejícímu dni konání valné hromady (tzv. rozhodný den k účasti na valné hromadě). 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, o změnu dle ust. § 277 odst. 2 ZISIF 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 politiky odměňování, 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 újmy 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.

ZÁŠADNÍ ROZHODNUTÍ VALNÝCH HROMAD SPOLEČNOSTI KONANÝCH V ROCE 2023

V roce 2023 se konaly dvě valné hromady. Na řádné valné hromadě konané dne 29. června 2023, bylo přítomno či zastoupeno sedm akcionářů, kteří v době zahájení konání valné hromady vlastnili 5 594 ks akcií s celkovou jmenovitou hodnotou 2,797.000.000,- Kč, představující 99,71 % akcií Společnosti oprávněných hlasovat, následně (od bodu 5 VH) bylo přítomno 8 akcionářů, kteří k rozhodnému dni vlastnili 5596 ks akcií s celkovou jmenovitou

hodnotou 2,798.000.000,- Kč, představující 99,76 % Valná hromada projednala Informaci představenstva o podnikatelské činnosti za rok 2022, projednala a schválila řádnou individuální účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku Společnosti za rok 2022, rozhodla, aby zisk za rok 2022 byl ponechán jako nerozdělený zisk minulých let, schválila Zprávu o odměňování za rok 2022, schválila aktualizovanou Politiku odměňování, schválila Smlouvu o výkonu funkce člena představenstva, jmenovala do funkce člena Výboru pro audit a schválila jeho Příkazní smlouvu a určila auditora pro další účetní období, a to společnost EURO-Trend Audit, a. s.

Druhá valná hromada roku 2023 se konala dne 29. 9. 2023. Na této valné hromadě byli přítomni či zastoupeni všichni akcionáři Společnosti, kteří v době konání valné hromady vlastnili 5610 ks akcií s celkovou jmenovitou hodnotou 2,805.000.000,- Kč, představující 100 % akcií Společnosti oprávněných hlasovat. Valná hromada se konala za účelem projednání a schválení, resp. zamítnutí, nákupu aktiv nabízených společností UNIMEX GROUP, a.s. Valná hromada zamítla nákup 100 % akcií společností Václavské, a.s. a Příkopy, a.s. a schválila nákup souboru pozemků ve Zlíně a nákup 100 % akcií společnosti Vinohradská BLDG, a.s.

POLITIKA ROZMANITOSTI (UST. § 118 ODS. 4 PÍSM. H) A I) ZPKT)

Politika rozmanitosti ve Společnosti uplatňována není. Společnost dodržuje veškeré právní předpisy, striktně je zakázána jakákoliv přímá či nepřímá diskriminace vůči zaměstnancům, a to od přijímacích řízení, přes osobní a profesní růst, finanční ohodnocení až po ukončování pracovních poměrů. Pro přijímání zaměstnanců jsou vždy určujícími parametry kvalifikace, odbornost a schopnosti uchazeče pro nabízenou pozici. Skutečnost, že Společnost direktivně nekoriguje rovné zastoupení prvků jako je pohlaví, věk, náboženské vyznání, národnost, sexuální orientace, zdravotní stav apod. umožňuje v rámci pracovního kolektivu udržet vysoký standard odborných kvalit zaměstnanců dle jejich skutečného profesního potenciálu a zároveň umožňuje vytvářet vstřícné sociální klima na pracovišti odrážející se nejen ve vysoké produktivitě práce, ale rovněž v podstatě nulové fluktuaci zaměstnanců (zaměstnanci ukončují své pracovní poměry výhradně v souvislosti s odchody do důchodu). Tato strategie je pro efektivní chod Společnosti nezbytná i s ohledem na to, že přes značný objem aktiv má Společnost na pracovní smlouvy pouze 7 zaměstnanců centrály a 4 zaměstnance zajišťující provoz obchodních center ve vlastnictví Společnosti. Ze 7 zaměstnanců centrály jsou 2 muži. Zaměstnanci s vysokoškolským vzděláním v centrále Společnosti tvoří cca 28,57 %. Provozní zaměstnanci jsou ve složení 4 muži.

Politika rozmanitosti není uplatňována ani ve vztahu k vrcholnému managementu Společnosti. V souladu s platnými ustanoveními právních předpisů upravujících oblast kapitálového trhu a investičních fondů musí být zajištěno, aby vedoucí osoby fondu měly dostatečné zkušenosti se správou majetku, na který je zaměřena investiční strategie. Odborné předpoklady a zkušenosti řídicích osob fondu navíc posuzuje, resp. souhlasí k výkonu funkce uděluje ČNB. Personální obsazení představenstva i dozorčí rady je pak (při dodržení podmínek stanovených právními předpisy) plně v kompetenci valné hromady akcionářů a Společnost tak ani nemá možnost složení těchto orgánů přímo ovlivňovat proti vůli akcionářů. 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.

V současné době jsou všechny osoby s řídicí pravomocí muži, absolventi vysokých škol, ve věku nad 60 let. Rovněž dozorčí rada je tvořena pouze muži nad 40 let, vysokoškoláky. Funkci finanční ředitelky Společnosti vykonává žena, stejně jako funkci risk manažerky a compliance Společnosti.

DALŠÍ INFORMACE DLE UST. § 118 ODS. 5 PÍSM. I) AŽ K) ZPKT)

Společnost neuvedla v roce 2023 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.

Neexistují významné smlouvy, ve kterých je Společnost smluvní stranou, které nabydou 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.

Pro případ, že by se Společnost rozhodla požadovat, aby člen představenstva či dozorčí rady ode dne ukončení své funkce po dobu 6 měsíců nevykonával na vlastní účet ani pro jinou osobu činnost, která je shodná s předmětem činnosti Společnosti nebo jinou činnost, která by měla vůči podnikání Společnosti soutěžní povahu, a zdržel se po tuto dobu jednání spadajícího do zákazu konkurence podle § 441 zákona o obchodních korporacích, je ve valnou hromadou schválených textech Smluv o výkonu funkce s členy představenstva a dozorčí rady sjednána možnost kompenzace za takový zákaz konkurence, a to ve výši šestinásobku odměny, resp. průměrné hrubé mzdy v Praze. Rozhodnutí o tom, zda bude požadován zákaz konkurence s následnou kompenzací či nikoli je vždy na uvážení Společnosti.

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.

ÚSCHOVA

Veškeré zastupitelné investiční nástroje v majetku Fondu má v opatrování na základě Depozitářské smlouvy Depozitář Fondu. Depozitář má rovněž v úschově investiční nástroje a ostatní majetek Fondu, jehož povaha to umožňuje. Od 29. 9. 2023 se jednalo o úschovu listinných cenných papírů společnosti Vinohradská BLDG, a.s., se sídlem Václavské náměstí 815/53, 110 00 Praha 1, zaps. v OR vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 10431, IČO: 27413799.

Depozitářem Fondu je Československá obchodní banka, a. s., IČO: 000 01 350, se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ: 150 57, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. BXXXVI 46 vedenou Městským soudem v Praze. Československá obchodní banka, a. s., vznikla 21. 12. 1964 a byla založena na dobu neurčitou.

Československá obchodní banka, a. s., se jako subjekt českého práva řídí právními předpisy účinnými v České republice a podléhá dohledu ČNB. Její činnost je regulována zejména ZOK, NOZ, zákonem č. 21/1991 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů, ZISIF a dalšími předpisy upravujícími činnost bank, obchodníků s cennými papíry a depozitářů subjektů kolektivního investování.

Pro podnikatelskou činnost Československé obchodní banky, a. s., má zásadní význam jednotná bankovní licence udělená bance rozhodnutím ČNB ze dne 28. 7. 2003, čj. 2003/3350/520. Dále banka disponuje osvědčením o zápisu do registru pojišťovacích zprostředkovatelů a samostatných likvidátorů pojistných událostí, do kterého byla zapsána dne 20. 3. 2006 pod číslem 038614VPZ jako vázaný pojišťovací zprostředkovatel.

Fond si není vědom žádných významných událostí ve vývoji Depozitáře, které by nastaly od data posledních uveřejněných auditovaných výkazů Depozitáře.

KŘÍŽOVÁ ODPOVĚDNOST

Emitent není zastřešujícím subjektem kolektivního investování a potenciální křížová odpovědnost se na něj nevztahuje.

OCENĚNÍ

Za určení a výpočet hodnoty čistého obchodního jmění je odpovědný Fond.

Čistým obchodním jměním se rozumí hodnota veškerých aktiv Fondu snížená o dluhy a rezervy. Dluhy jsou dlouhodobé a krátkodobé závazky včetně časového rozlišení. Aktuální hodnota čistého obchodního jmění (NAV) Fondu je stanovována pro příslušné období jedenkrát ročně, vždy zpětně k 31.12.

Fond hodnotu čistého obchodního jmění na akcii zasílá písemně investorům. Informace o čistém obchodním jmění bude Fond uveřejňovat po dobu, kdy budou akcie přijaty k obchodování na Regulovaném trhu BCPP, v rámci plnění informační povinnosti i prostřednictvím BCPP (nejméně jednou ročně).

Reálná hodnota majetku Fondu u nemovitostí a účastí na společnostech (odst. 2.1. body 1) a 2) je stanovována minimálně jedenkrát ročně znaleckým oceněním. V případě, že dojde podle názoru představenstva v průběhu roku ke značným výkyvům hodnoty majetku Fondu, provede Fond ocenění majetku bez zbytečného odkladu.

Fondu nejsou známy žádné okolnosti, za kterých mohou být oceňování pozastavena.

PROHLÁŠENÍ VEDENÍ DLE USTANOVENÍ § 118 Odst. 2 písm. c) ZPKT

Podle našeho nejlepšího vědomí podává účetní závěrka, vypracovaná v souladu s platným souborem účetních standardů, věrný a poctivý obraz o majetku, závazcích, finanční situaci a výsledku hospodaření emitenta a tato výroční finanční zpráva podle zákona upravujícího účetnictví obsahuje věrný přehled vývoje a výsledků emitenta a postavení emitenta a spolu s popisem hlavních rizik a nejistot, kterým čelí. Zprávu o udržitelnosti ani konsolidovanou zprávu o udržitelnosti nemá emitent povinnost vyhotovovat.

V Praze 8. dubna 2024



JUDr. Jiří Šimáně
Předseda představenstva



Ing. Jaromír Šmejkal
Místopředseda představenstva



Ing. Petr Pavlát
Člen představenstva

ZPRÁVA O ČINNOSTI DOZORČÍ RADY

Dozorčí rada společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. se sídlem Václavské nám. 815/53, Praha 1, PSČ 110 00, IČO: 283 75 025, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 14196 (dále jen „Fond“), podává tuto písemnou Zprávu o činnosti dozorčí rady za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023.

V průběhu roce 2023 nedošlo ve složení dozorčí rady k žádným personálním změnám, tedy pracovala ve složení Ing. Ludvík Macháček (předseda dozorčí rady), Ing. Jiří Pavlát (člen dozorčí rady) a Ing. Jan Kůrka (člen dozorčí rady).

Dozorčí rada se sešla na sedmnácti zasedáních, přičemž pravidelně zabezpečovala úkoly, které jí náležejí dle platných právních předpisů a dle vnitřních předpisů Fondu. Dozorčí rada i v roce 2023 průběžně dohlížela na práci představenstva a konstatuje, že nebyla zjištěna žádná pochybení, komunikace mezi dozorčí radou a představenstvem funguje velmi dobře, představenstvo poskytuje dozorčí radě dostatečnou součinnost k plnění dozorové činnosti a jeho jednotliví členové vykonávají své funkce s péčí řádného hospodáře (tj. s náležitou péčí, potřebnými znalostmi, informovaně a v obhajitelném zájmu Fondu) a s nezbytnou mírou loajality vůči Fondu.

Dozorčí rada velmi úzce spolupracovala s představenstvem i při řešení problémů spojených s doznívajícími dopady vysoké inflace a opatřeními směřujícími k ochraně Fondu i jeho obchodních partnerů (zejména nájemců) proti dopadům této inflace.

Rovněž byla dozorčí radou i představenstvem fondu věnována značná pozornost dopadům ruské invaze na Ukrajinu zahájené 24. února 2022.

V souvislosti s restrukturalizací holdingových struktur a nákupem některých aktiv od propojených osob, dozorčí rada úzce spolupracovala s představenstvem, compliance a risk manažerkou Fondu tak, aby byla včas přijata opatření zamezující případnému vzniku rizik vyplývajících z možného střetu zájmů.

Dozorčí rada pravidelně kontrolovala účetní evidenci, zjišťovala ucelenost a přiměřenost řídicího a kontrolního systému, byla seznamována se změnami vnitřních předpisů, jakož i se všemi významnými investičními záměry Fondu. Rovněž se dozorčí rada seznámila se Zhodnocením zásad systému vnitřní kontroly včetně zásad pro zamezení možného střetu zájmů a zásad činnosti.

V souladu s ustanovením § 13 bodu 6) Organizačního řádu fondu a v souladu s ust. § 32 vyhlášky č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech dozorčí rada vyhodnotila systém odměňování osob, jejichž činnost v rámci výkonu jejich zaměstnání, povolání nebo funkce mají významný vliv na rizika, kterým může být Fond vystaven a jejich míru s výjimkou členů představenstva a dozorčí rady.

Dozorčí rada konstatovala, že zásady a postupy v rámci systému odměňování:

- podporují řádné a účinné řízení rizik a jsou s nimi v souladu,
- nepodněcují k podstupování rizik nad rámec rizikového profilu Fondu, zejména s ohledem na statut,
- jsou plně v souladu se strategií podnikání, cíli, hodnotami a zájmy Fondu a
- zahrnují postupy k zamezení střetů zájmů v souvislosti s odměňováním a jsou proto v souladu s právními předpisy i s vnitřními předpisy Fondu.

Dozorčí rada přezkoumala Zprávu o vztazích za rok 2023 vypracovanou představenstvem podle § 82 a násl. zákona o obchodních korporacích a nemá k této zprávě žádné výhrady. Dozorčí rada na základě předložených podkladů konstatuje, že Fondu nevznikla v účetním období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023 žádná újma.

V Praze dne 7. března 2024



.....
Ing. Ludvík Macháček
předseda dozorčí rady

ZAČLENĚNÍ SPOLEČNOSTI V RÁMCI PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ (KONCERNU)

Společnost byla do 31. 12. 2023 součástí koncernu společnosti UNIMEX GROUP, a.s. se sídlem Václavské nám. 53, Praha 1, PSČ 110 00, IČO: 283 75 025 zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 7982. Ovládajícími osobami společnosti UNIMEX GROUP, a.s. k 31. 12. 2023 byli akcionáři JUDr. Jiří Šimáně a Ing. Jaromír Šmejkal, kteří přímo či nepřímo ovládali společnost UNIMEX GROUP, a.s. a společnost Fly Investments II, s.r.o. (tyto dvě společnosti v poměru 60:40) i ostatní osoby se společností propojené.

Fond je od 29. 9. 2023 jediným akcionářem společnosti Vinohradská BLDG, a.s., přičemž v současné době je připravována fúze sloučením, v jejímž důsledku by tato 100% dceřiná společnost měla nejpozději do 30. 6. 2024 s rozhodným dnem 1. 1. 2024 zaniknout sloučením s Fondem jako jedinou nástupnickou společností.

Do holdingových struktur UNIMEX GROUP, tedy mezi společnosti ovládané či spoluovládané JUDr. Jiřím Šimáně a Ing. Jaromírem Šmejkalem patřily k 31. 12. 2023 i níže uvedené společnosti:

Fly Sport Investments, s.r.o., IČO: 29144264

Fly Investments, s.r.o., IČO: 04406486

PAR RES 28 s.r.o., IČO: 11968729

Vysoký Újezd 1 s.r.o., IČO: 11969893

Vysoký Újezd 2 s.r.o., IČO: 11969067

Vysoký Újezd 3 s.r.o., IČO: 11969211

Hole 1 s.r.o., IČO: 11968630

Janáčkovo 59 s.r.o., IČO: 11968800

BT Golf, s.r.o., IČO: 27160696

Příkopy a.s., IČO: 27444961

Václavské a.s., IČO: 27413888

UNI HOBBY, a.s., IČO: 24711594

CANARIA TRAVEL spol. s r.o., IČO: 49689428

Canaria Travel CZ s.r.o., IČO: 06304150

Canaria Building s.r.o., IČO: 17429943

Prague City Air s.r.o., IČO: 14191814

České aerolinie a.s., IČO: 45795908

Smartwings, a.s., IČO: 25663135

Smartwings Building, s.r.o., IČO: 64583970

ALPHA FLIGHT a.s., IČO: 27880427

Pelicana, s.r.o., IČO: 02059941

Janackovo 41 s.r.o., IČO: 24301035

Janáčkovo a.s., IČO: 27444996

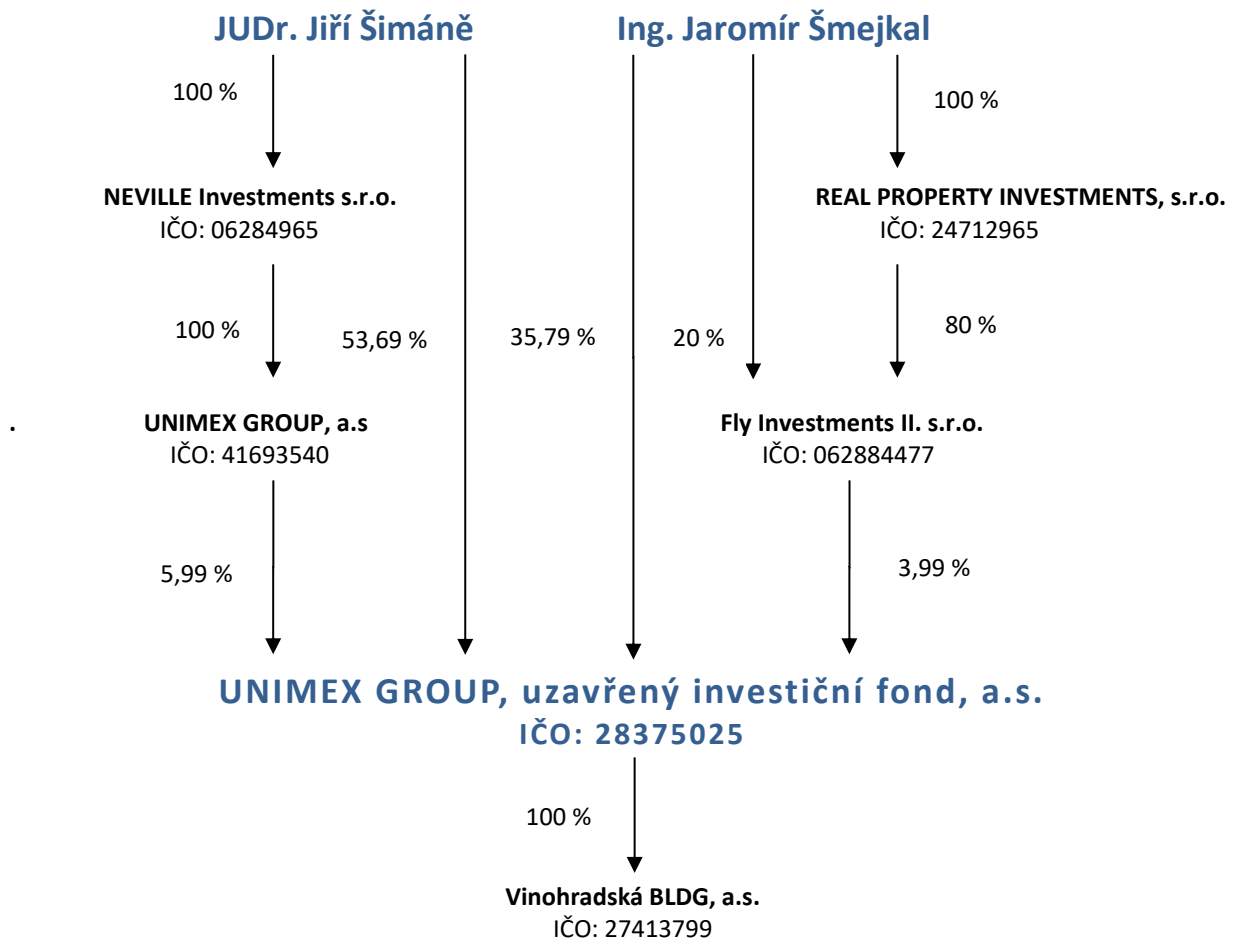
Adela Corporation, New York, NY 10118, USA

DEPO Syndicate I s.r.o., IČO: 09874283

Fly Pilatus, s.r.o., IČO: 19961561

Prostřednictvím shora uvedených společností pak pánové JUDr. Jiří Šimáně a Ing. Jaromír Šmejkal nepřímo drží podíly i v dalších společnostech, na nichž se výše uvedené společnosti vlastnický podílejí. Společnost neměla v r. 2023 s výše uvedenými sesterskými společnostmi, s výjimkou společností UNI HOBBY, a.s. a Václavské, a.s. žádné smluvní ani obchodní vztahy.

V druhé polovině roku 2023 byla zahájena restrukturalizace holdingových struktur, v rámci níž došlo k rozdělení společnosti UNIMEX GROUP, a.s. V únoru 2024 majetkově i personálně tuto společnost opustil Ing. Jaromír Šmejkal, nadále ji jako jediný skutečný majitel prostřednictvím společnosti NEVILLE Investments, s.r.o. ovládá JUDr. Jiří Šimáně. Ing. Jaromír Šmejkal pak samostatně ovládá společnost Fly Investments II, s.r.o., která vlastní i akcie Fondu.

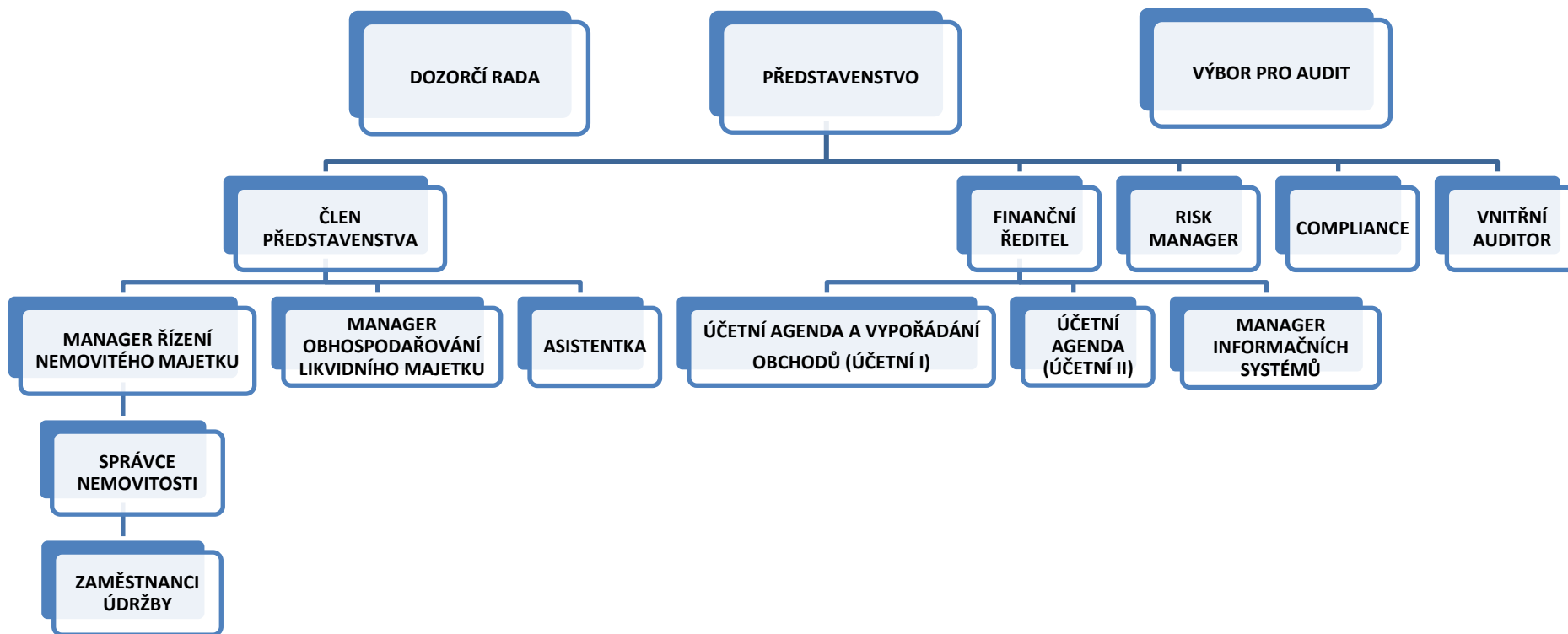


U Fondu v souvislosti s restrukturalizací nedošlo ke změně skutečných majitelů, kterými stále zůstávají JUDr. Jiří Šimáně (který přímo či nepřímo ovládá 59,68 % akcií Fondu) a Ing. Jaromír Šmejkal (který přímo či nepřímo ovládá 39,79 % akcií Fondu).

VÝZNAMNÉ SMLOUVY

Všichni členové Skupiny mají uzavřené pouze smlouvy v rámci běžného podnikání. Nemohl tak vzniknout žádný nárok nebo závazek ze smlouvy uzavřené mimo rámec běžného podnikání, který by byl na konci účetního období pro Skupinu podstatný.

ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SPOLEČNOSTI OD 1. 7. 2022



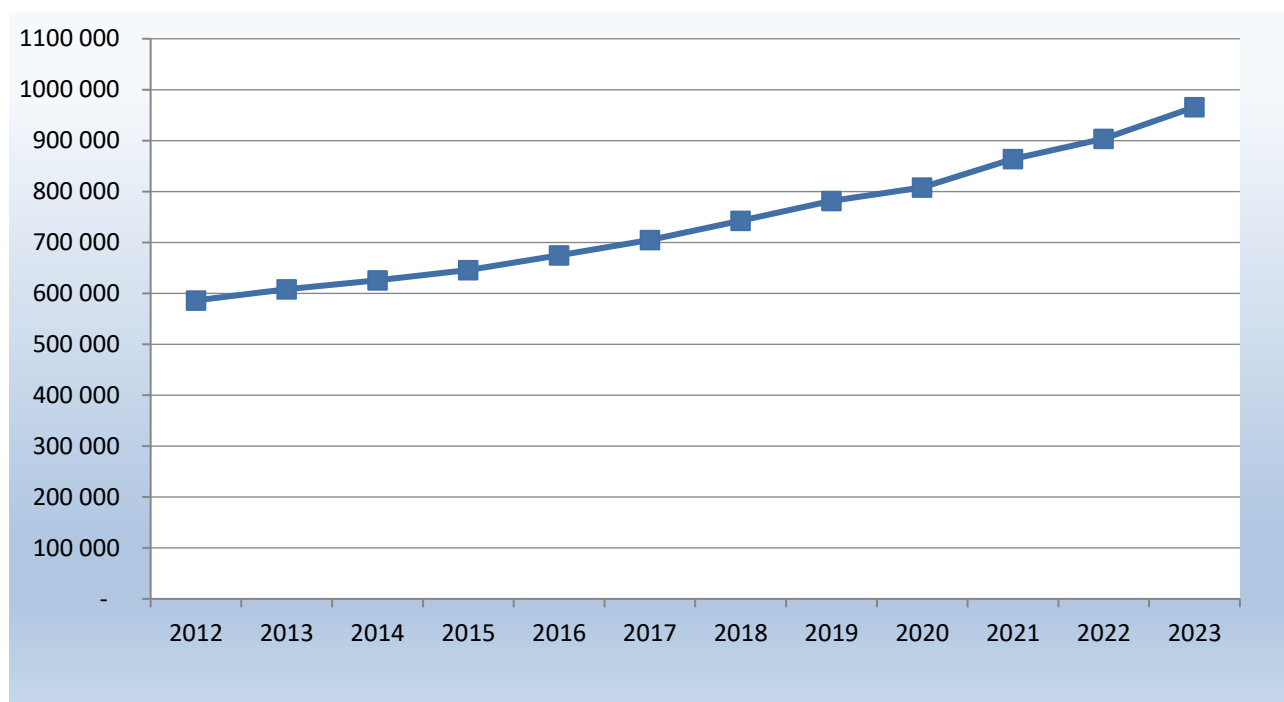
- po uplynutí sledovaného období, s účinností od 9. 1. 2024 došlo ke korekci organizační struktury společnosti, a to tak, že manager informačních systémů byl z působnosti finanční ředitelky přesunut do působnosti člena představenstva

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. 2023	5 418 597 175,75 Kč
Hodnota čistého obchodního jmění na akcii k 31. 12. 2023	965 881,85 Kč

Vývoj čistého obchodního jmění na akcii (údaje v tisíc Kč)



INFORMACE O HOSPODÁŘSKÝCH VÝSLEDČÍCH, FINANČNÍ SITUACI A PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI ZA ROK 2023

VÝVOJ VÝNOSŮ, NÁKLADŮ A ZISKU

Za období roku 2023 dosáhl Fond zisku před zdaněním ve výši 369 589 tisíc Kč, což je o 152 677 tisíc Kč více než v předchozím období.

Struktura zisku před zdaněním byla následující: provozní výsledek hospodaření 326 123 tisíc Kč (v roce 2022: 193 665 tisíc Kč), výsledek hospodaření z finanční činnosti 43 466 tisíc Kč (v roce 2022: 23 247 tisíc Kč).

Výši dosaženého provozního výsledku hospodaření zásadně ovlivnila položka – zisk/ztráta z přecenění investic do nemovitostí (v roce 2023: zisk 78 396 tisíc Kč, v roce 2022: ztráta – 41 266 tisíc Kč).

Hlavními výnosy Fondu byly stejně jako v předchozím roce výnosy z pronájmu ve výši 302 066 tisíc Kč. Meziročně došlo k jejich navýšení o 8 646 tisíc Kč tj. 2,95 %. Nárůst výnosů souvisel s uplatněním valorizací, průměrná obsazenost za všechny pronajímané objekty je 99,66 % (v roce 2022: 99,92 %).

Největšími nákladovými položkami byly náklady na provoz nemovitostí ve výši 46 786 tisíc Kč (v roce 2022: 55 202 tisíc Kč, celkový pokles o 8 416 tisíc Kč) a správní náklady ve výši 20 024 tisíc Kč (v roce 2022: 19 508 tisíc Kč, celkový nárůst o 516 tisíc Kč).

Náklady na provoz nemovitostí zahrnují náklady na opravy a udržování nemovitostí, bezpečnostní služby, daň z nemovitých věcí, náklady na správu nemovitostí a ostatní náklady související s provozem nemovitostí. Rozhodující nákladovou položkou v dané skupině (58,02 %) jsou náklady na opravy a udržování nemovitostí ve výši 27 146 tisíc Kč (v roce 2022: 35 547 tisíc Kč, celkový pokles o 8 401 tisíc Kč).

Rozhodující položkou správních nákladů (65,76 %) jsou náklady na odměny statutárním orgánům, mzdy, odměny výboru pro audit a související náklady na sociální a zdravotní pojištění ve výši 13 168 tisíc Kč (v roce 2022: 13 377 tisíc Kč, celkový pokles o 209 tisíc Kč). Druhou významnou položkou správních nákladů (18,54 %) jsou náklady na služby depozitáře, auditní, daňové a poradenské služby ve výši 3 713 tisíc Kč (v roce 2022: 3 247 tisíc Kč, celkový nárůst o 466 tisíc Kč). Třetí významnou položkou správních nákladů (5,88 %) je nájemné a služby s nájmem spojené jejichž výše byla 1 177 tisíc Kč (v roce 2022: 1 121 tisíc Kč, celkový nárůst 56 tisíc Kč).

V roce 2023 měl Fond z prodeje dlouhodobých aktiv (investic do nemovitostí) zisk ve výši 1 004 tisíc Kč. V roce 2022 byl celkový zisk z prodeje dlouhodobých aktiv ve výši 11 307 tisíc Kč, v toho zisk z prodeje dlouhodobých aktiv držených k prodeji 10 823 tisíc Kč, zisk z prodeje investic do nemovitostí 252 tisíc Kč, zisk z prodeje provozního majetku 232 tisíc Kč. Kromě tohoto Fond ještě prodal zásoby se ziskem 667 tisíc Kč.

Výsledek hospodaření z finanční činnosti výrazně ovlivnily úrokové výnosy z vkladů na běžných a termínovaných účtech, které byly celkem 43 697 tisíc Kč (období 2022: 24 502 tisíc Kč).

STRUKTURA AKTIV A PASIV

AKTIVA

	k 31.12.2023		k 31.12.2022	
	tisíc Kč	%	tisíc Kč	%
DLOUHODOBÁ AKTIVA	4 726 210	84,95	4 390 405	84,11
KRÁTKODOBÁ AKTIVA	837 115	15,05	829 325	15,89
AKTIVA CELKEM	5 563 325		5 219 730	

Přírůstek od 1. 1. 2023 do 31.12.2023 celkem 343 595 tisíc Kč, tj. 6,58 %. Celková hodnota aktiv k 31. 12. 2023 byla 5 563 325 tisíc Kč o struktuře:

DLOUHODOBÁ AKTIVA

Rozhodující složkou dlouhodobých aktiv (95,56 %) byly investice do nemovitostí, jejichž reálná hodnota k 31. 12. 2023 stanovená znaleckým posudkem byla 4 516 428 tisíc Kč o struktuře: pronajímané nemovitosti 3 450 987 tisíc Kč, pozemkové portfolio 946 586 tisíc Kč a projekty ve výstavbě 118 855 tisíc Kč.

V průběhu roku 2023 prodal Fond jeden pozemek na Kladně a pět pozemků u pronajímané nemovitosti v Pardubicích. Tyto prodeje nijak neovlivnily účel a využití uvedených investic. Z projektu Praha „Rodinné bydlení Jahodnice“ bylo prodáno celkem devět pozemků, z toho osm určených k výstavbě řadových rodinných domů a jeden pro školství.

V průběhu roku 2023 byl zakoupen pozemek v Jindřichově Hradci k výstavbě dalšího objektu DIY a pozemky u vlastněné pronajímané nemovitosti v Pardubicích a pozemky ve Zlíně. Dále pokračovaly práce na pozemkovém portfolio (Jindřichův Hradec, Průhonice, Plačice, Chrlice a Nový Jičín), byly provedeny terénní úpravy pozemků v Praze „Rodinné bydlení Jahodnice“, byl zakoupen teplovod a uzavřena úplatná smlouva na služebnost obojí potřebné k realizaci projektu DIY v Kladně a v některých objektech byla provedena technická zhodnocení.

PRONAJÍMANÉ NEMOVITOSTI VYTVÁŘEJÍCÍ PŘÍJEM

Z níže uvedených pronajímaných nemovitostí je nemovitost ve Valašském Meziříčí zatížena zástavním právem. Ostatní pronajímané nemovitosti jsou bez zástav.

Hlavní město Praha

umístění nemovitosti	adresa	k.ú.	číslo LV	výměra v m ²		Popis nemovitosti	reálná hodnota v tis. Kč		opravy, běžná údržba a revize v tis. Kč		technické zhodnocení v tis. Kč		obsazenost v %
				zastavěný pozemek	další pozemky (parkoviště, komunikace, zeleň)		k 31.12.2023	k 31.12.2022	2023	2022	2023	2022	
Praha	Tomíčková, č.p. 2287	Chodov	12877	7 944	24 129	železobetonová konstrukce s ocelovou přístavbou	423 000	401 030	440	1 317	-	-	99,00 %

Jihočeský kraj

umístění nemovitosti	adresa	k.ú.	číslo LV	výměra v m ²		Popis nemovitosti	reálná hodnota v tis. Kč		opravy, běžná údržba a revize v tis. Kč		technické zhodnocení v tis. Kč		obsazenost v %
				zastavěný pozemek	další pozemky (parkoviště, komunikace, zeleň)		k 31.12.2023	k 31.12.2022	2023	2022	2023	2022	
České Budějovice	Pražská třída, č.p. 2540	České Budějovice 3	4172	6 429	14 845	železobetonová konstrukce s ocelovou přístavbou	239 700	236 000	2 527	7 563	152	1 244	99,30 %

Kraj Vysočina

umístění nemovitosti	adresa	k.ú.	číslo LV	výměra v m ²		Popis nemovitosti	reálná hodnota v tis. Kč		opravy, běžná údržba a revize v tis. Kč		technické zhodnocení v tis. Kč		obsazenost v %
				zastavěný pozemek	další pozemky (parkoviště, komunikace, zeleň)		k 31.12.2023	k 31.12.2022	2023	2022	2023	2022	
Jihlava	Vrchlického, č.p. 591/63	Horní Kosov	1717	7 411	18 415	železobetonová konstrukce s ocelovou přístavbou	152 900	152 500	1 044	1 206	-	-	100,00 %

Jihomoravský kraj

umístění nemovitosti	adresa	k.ú.	číslo LV	výměra v m ²		Popis nemovitosti	reálná hodnota v tis. Kč		opravy, běžná údržba a revize v tis. Kč		technické zhodnocení v tis. Kč		obsazenost v %
				zastavěný pozemek	další pozemky (parkoviště, komunikace, zeleň)		k 31.12.2023	k 31.12.2022	2023	2022	2023	2022	
Brno	Bystrcká, č.p. 1137/38	Komín	6119	8 936	19 192	železobetonová konstrukce s ocelovou přístavbou	281 000	279 000	7 243	3 510	-	-	99,90 %
Brno	Bystrcká, č.p. 1223/38	Komín	6119	1 352	4 071	zděná konstrukce se sedlovou střechou	59 600	58 800	55	21	-	-	100,00 %
Hodonín	Velkomoravská, č.p. 4100/22	Hodonín	14003	10 365	10 962	železobetonová konstrukce s ocelovou přístavbou	234 700	233 300	5 345	1 546	858	864	100,00 %
Mikulov	28. října, č.p. 1841/1B	Mikulov na Moravě	5706	879	27 692	železobetonová deska, zděný obvodový plášť	64 800	64 000	204	165	171	91	100,00 %

Liberecký kraj

umístění nemovitosti	adresa	k.ú.	číslo LV	výměra v m ²		Popis nemovitosti	reálná hodnota v tis. Kč		opravy, běžná údržba a revize v tis. Kč		technické zhodnocení v tis. Kč		obsazenost v %
				zastavěný pozemek	další pozemky (parkoviště, komunikace, zeleň)		k 31.12.2023	k 31.12.2022	2023	2022	2023	2022	
Česká Lípa	Borská, č.p. 3218	Česká Lípa	12262	7 510	8 547	železobetonová konstrukce s ocelovou přístavbou	268 500	265 200	173	1 258	-	-	100,00 %
Česká Lípa	Borská, č.p. 3290, 3291, 3392	Česká Lípa	12622	5 138	11 527	montovaná konstrukce s prosklenou přední částí obvodového pláště	142 900	142 500	545	3 161	-	-	97,04 %

Moravskoslezský kraj

umístění nemovitosti	adresa	k.ú.	číslo LV	výměra v m ²		Popis nemovitosti	reálná hodnota v tis. Kč		opravy, běžná údržba a revize v tis. Kč		technické zhodnocení v tis. Kč		obsazenost v %
				zastavěný pozemek	další pozemky (parkoviště, komunikace, zeleň)		k 31.12.2023	k 31.12.2022	2023	2022	2023	2022	
Nový Jičín	Přemyslovců, č.p. 1/2252	Nový Jičín – Dolní Předměstí	376	11 630	15 473	železobetonová konstrukce, pojízdné stropní desky parkingu tvoří zároveň pojízdnou střechu	475 787	470 200	840	1 034	90	8 697	100,00 %

Pardubický kraj

umístění nemovitosti	adresa	k.ú.	číslo LV	výměra v m ²		Popis nemovitosti	reálná hodnota v tis. Kč		opravy, běžná údržba a revize v tis. Kč		technické zhodnocení v tis. Kč		obsazenost v %
				zastavěný pozemek	další pozemky (parkoviště, komunikace, zeleň)		k 31.12.2023	k 31.12.2022	2023	2022	2023	2022	
Pardubice	Zelené Předměstí, č.p. 2777	Pardubice	12663	10 800	22 702	železobetonová konstrukce s ocelovou přístavbou	241 900	241 100	2 322	5 071	4 980	313	100,00 %
Svitavy	U Tří mostů, č.p. 969	Čtyřicet Lánů	7127	9 397	12 203	železobetonová konstrukce s ocelovou přístavbou	152 000	151 400	1 092	1 006	216	-	100,00 %

Ústecký kraj

umístění nemovitosti	adresa	k.ú.	číslo LV	výměra v m ²		Popis nemovitosti	reálná hodnota v tis. Kč		opravy, běžná údržba a revize v tis. Kč		technické zhodnocení v tis. Kč		obsazenost v %
				zastavěný pozemek	další pozemky (parkoviště, komunikace, zeleň)		k 31.12.2023	k 31.12.2022	2023	2022	2023	2022	
Chomutov	Černovická, č.p. 5434	Chomutov I	14122	9 846	19 165	železobetonová konstrukce s ocelovou přístavbou	126 500	117 600	1 636	6 543	-	1 328	100,00 %

Zlínský kraj

umístění nemovitosti	adresa	k.ú.	číslo LV	výměra v m ²		Popis nemovitosti	reálná hodnota v tis. Kč		opravy, běžná údržba a revize v tis. Kč		technické zhodnocení v tis. Kč		obsazenost v %
				zastavěný pozemek	další pozemky (parkoviště, komunikace, zeleň)		k 31.12.2023	k 31.12.2022	2023	2022	2023	2022	
Staré Město	Východní, č.p. 2189	Staré Město u Uherského Hradiště	5200	7 129	10 572	železobetonová konstrukce s ocelovou přístavbou	137 500	136 000	1 314	1 241	-	-	100,00 %
Valašské Meziříčí	Masarykova, č.p. 878 a 879	Krásno nad Bečvou	5315	7 104	8 351	železobetonové konstrukce	157 700	155 200	4 218	1 108	689	144	100,00 %
Zlín	Třída Tomáše Bati, č.p. 399	Louky nad Dřevnicí	968	6 426	18 047	železobetonová konstrukce s ocelovou přístavbou	292 500	289 300	3 033	5 147	143	1 252	99,30 %

POZEMKOVÉ PORTFOLIO

Žádný z níže uvedených pozemků není zatížen zástavním právem.

Pozemky určené k dalšímu developmentu

Středočeský kraj

umístění nemovitosti	k.ú.	číslo LV	výměra v m ²	pozemky	reálná hodnota v tis. Kč	
					k 31.12.2023	k 31.12.2022*
Kladno	Kročehlavy	23466	36 051	určené územním plánem k výstavbě obchodních ploch, obsahují věcná břemena týkající se sítí, které nijak nebrání výstavbě	98 821	98 174

* k 31.12.2022 bylo předmětem ocenění 38 951 m²

Jedná se o pozemky připravené pro výstavbu DIY objektu. Stanoviska k podání žádosti o územním rozhodnutí byla obdržena v roce 2019. Vzhledem k tomu, že se nepodařilo uzavřít smlouvu o spolupráci s vlastníkem sousedního pozemku, přes který měla být řešena dopravní přístupnost, bylo přepracováno dopravní řešení.

V roce 2023 byla odkoupena část teplovodu nutná pro zásobování objektu teplem a uzavřena úplatná smlouva o služebnosti. Žádost o územní rozhodnutí bude podána, jakmile bude zokruhovaná trasa pro dodávky elektrické energie do plánovaného objektu DIY.

Moravskoslezský kraj

umístění nemovitosti	k.ú.	číslo LV	výměra v m ²	pozemky	reálná hodnota v tis. Kč	
					k 31.12.2023	k 31.12.2022
Nový Jičín	Nový Jičín – Dolní Předměstí	376	8 432	samostatně využitelné pozemky vyčleněné pro II. fázi výstavby obchodní galerie	28 700	28 700

Jedná se o pozemky územním plánem zařazené jako plochy VS – plochy smíšené výrobní a OV – občanské vybavení, veřejná infrastruktura. V současnosti probíhají projekční a inženýrské práce týkající se dostavby nákupního centra, žádost o územní rozhodnutí by měla být podána v první polovině roku 2024.

Jihočeský kraj

umístění nemovitosti	k.ú.	číslo LV	výměra v m ²	pozemky	reálná hodnota v tis. Kč	
					k 31.12.2023*	k 31.12.2022
Jindřichův Hradec	Jindřichův Hradec	12209	17 354	pozemky určené k výstavbě obchodních ploch	29 490	-

* pozemky zakoupeny v roce 2023

Jedná se o pozemky připravené pro výstavbu DIY objektu. Pozemky jsou součástí rozsáhlého území, které bude řešeno jako celek, tzv. obchodní zóna. V současné době byly již v podstatě dokončeny práce na společné infrastruktuře obchodní zóny a předpokládané otevření prvních obchodů je plánováno na konec roku 2024. Fond aktuálně pokračuje v přípravných fázích výstavby, pokud bude vývoj v maloobchodním segmentu DIY pozitivní, lze předpokládat, že by Fond mohl zahájit výstavbu svého objektu v roce 2025.

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

Hlavní město Praha

umístění nemovitosti	k.ú.	číslo LV	výměra v m ²	pozemky	reálná hodnota v tis. Kč	
					k 31.12.2023**	k 31.12.2022*
Praha	Hostavice	551	54 198	pozemky určené pro výstavbu rodinných domů a bytových domů, část je určena pro sport, komunikace a zeleň	166 380	257 657

* k 31.12.2022 bylo předmětem ocenění 66 094 m²

** k 31.12.2023 byla celková výměra pozemků 57 301 m², na základě uzavřeného smluvního vztahu bylo vykázáno 3 103 m² pozemků v reálné hodnotě 39 281 tis. Kč v položce dlouhodobá aktiva držena k prodeji

Celkem se jedná o 54 198 m² pozemků, z nichž 6 837 m² je určeno k výstavbě bytových domů, 16 267 m² je určeno pro sport, 527 m² pro výstavbu řadových rodinných domů (celkem 2 pozemky, z toho na jednom stojí vzorový rodinný dům). Ostatní výměru tvoří pozemky komunikací a zeleně.

V celém projektu jsou již dobudovány a zkolaudovány komunikace a sítě.

Jihomoravský kraj

umístění nemovitosti	k.ú.	číslo LV	výměra v m ²	pozemky	reálná hodnota v tis. Kč	
					k 31.12.2023	k 31.12.2022
Brno	Chrlice	2151	123 348	pozemky určené pro výstavbu bytových jednotek	200 274	193 324

Projekt předpokládá v dané lokalitě výstavbu 681 bytových jednotek, přičemž některé budou umístěny na sousedních pozemcích dalšího investora. V prosinci 2022 byla vydána změna územního rozhodnutí. Jak bylo predikováno, městská část v osobě pana starosty iniciovala odvolání. Nadřízený orgán vrátil změnu územního rozhodnutí k doplnění, což probíhalo v roce 2023. Koncem roku 2023 byla většina podkladů doplněna. V prvním kvartále roku 2024 bude podána nová žádost o změnu územního rozhodnutí. Projekt je zatím určen k prodeji, a to jak po částech, tak i v celku.

Středočeský kraj

umístění nemovitosti	k.ú.	číslo LV	výměra v m ²	pozemky	reálná hodnota v tis. Kč	
					k 31.12.2023	k 31.12.2022
Průhonice	Hole u Průhonic	956	93 093	pozemky určené pro výstavbu rodinných domů	202 952	199 040

Celkem se jedná o 93 093 m² pozemků, které jsou územním plánem určeny k zástavbě rodinnými domy. Jejich další development je mimo jiné odvislý od vyřešení dopravní situace v obci Průhonice, která je spojena s realizací tzv. Vestecké spojky. Pokračují projekční práce na územní studii, regulačním plánu, modelaci protihlukového valu a dopravní studii. Paralelně se jedná se zástupci obce ohledně plánovací smlouvy.

Královehradecký kraj

umístění nemovitosti	k.ú.	číslo LV	výměra v m ²	pozemky	reálná hodnota v tis. Kč	
					k 31.12.2023	k 31.12.2022
Hradec Králové I	Plačice	9316	266 493	pozemky určené pro výstavbu	92 903	92 288

Celkem se jedná o 266 493 m² pozemků, přičemž z této plochy je cca 44 575 m² určeno k výstavbě kruhové křižovatky pro jižní obchvat Hradce Králové a zbývající plochu - 221 918 m², lze rozdělit následovně: cca 12.000 m² na bytovou zástavbu, 69 000 m² by mělo být novým územním plánem určeno jako plocha občanského vybavení – komerční (OK) a cca 140 918 m² zatím zůstává nevyjmuto ze zemědělského půdního fondu.

V roce 2023 probíhala jednání se Statutárním městem Hradec Králové o umístění výše uvedených 69 000 m² do projednávaného územního plánu jako zastavitelné plochy občanského vybavení – komerční (OK). Druhé veřejné projednání návrhu územního plánu by se mělo konat v první polovině roku 2024.

umístění nemovitosti	k.ú.	číslo LV	výměra v m ²	pozemky	reálná hodnota v tis. Kč	
					k 31.12.2023	k 31.12.2022
Hradec Králové II	Kukleny	22345	5 540	pozemky v sousedství rozvojové zóny "Nová Zelená"	1 686	1 682

Jedná se o 2 pozemkové parcely v sousedství rozvojové zóny „Nová Zelená“ Hradec Králové.

Jihočeský kraj

umístění nemovitosti	k.ú.	číslo LV	výměra v m ²	pozemky	reálná hodnota v tis. Kč	
					k 31.12.2023	k 31.12.2022
Tábor	Tábor	1526	9 986	plochy smíšené, obytné pro bydlení a občanskou vybavenost	18 569	17 869

Celkem se jedná o 9 986 m² pozemků, které jsou územním plánem definovány jako plochy smíšené, obytné pro bydlení a občanskou vybavenost. Územní studie „Vápenná strouha“, jejíž součástí jsou tyto pozemky, byla schválena zastupitelstvem města.

Zlínský kraj

umístění nemovitosti	k.ú.	číslo LV	výměra v m ²	pozemky	reálná hodnota v tis. Kč	
					k 31.12.2023*	k 31.12.2022
Otrokovice	Kvítkovice u Otrokovic	1984	4 001	pozemky jsou určeny k výstavbě obchodního centra, k prodeji či developmentu	1 820	-
Zlín	Louky nad Dřevnicí	968	26 891**		104 201	-
Zlín	Malenovice u Zlína	2544	563		790	-

* pozemky zakoupeny v roce 2023

** k 31.12.2023 byla celková výměra pozemků 27 601 m², na základě uzavřeného smluvního vztahu bylo vykázáno 610 m² pozemků v reálné hodnotě 1 159 tis. Kč v položce dlouhodobá aktiva držena k prodeji

V roce 2023 Fond zakoupil soubor pozemků v lokalitě Zlína o celkové výměře 32 065 m². Soubor obsahuje pozemky ve třech katastrálních územích, a to Louky nad Dřevnicí, Kvítkovice u Otrokovic a Malenovice u Zlína.

Na pozemky o celkové výměře 10 761 m² je již vydáno stavební povolení, které je platné do 25. 3. 2024.

Pozemky o celkové výměře 12 297 m² jsou určené k dalšímu prodeji nebo k developmentu.

Pozemky o celkové výměře 4 564 m² budou nabízeny k prodeji zájemcům, kteří je využijí z pohledu Společnosti k

nekonkurenčním aktivitám. V územním plánu jsou tyto plochy určeny jako plochy občanského vybavení, komerčních zařízení, technické a dopravní infrastruktury a energetiky.

Další část pozemků v k. ú. Louky nad Dřevnicí o výměře 2 650 m² může být v současné době zastavitelná jen dočasnými stavbami. Dle plánu zde Statutární město Zlín uvažuje o vybudování tzv. pravobřežní komunikace, která by měla odlehčit třídě Tomáše Bati a jedno z propojení by mělo být právě přes tyto pozemky. Pozemky budou použity pro dočasné propojení stávajícího objektu UNI HOBBY Zlín s nově budovanou prodejnou ASKO. V případě nerealizace pravobřežní komunikace zůstane toto propojení trvalé.

Zbývající část pozemků je vyčleněna pro řešení dopravní obslužnosti.

Projekty ve výstavbě

Veškeré doposud nedokončené investice týkající se pozemkového portfolia a pronajímaných nemovitostí a zaplacené zálohy na pořízení investic do nemovitostí v celkové hodnotě 118 855 tisíc Kč. Největší položky: výdaje na vybudování infrastruktury a úpravy na pozemcích Praha Jahodnice (37 470 tisíc Kč), projektové a přípravné práce na pozemcích v Jindřichově Hradci a příspěvek na vybudovanou infrastrukturu a provedené stavební práce (27 810 tisíc Kč), projektové práce na pozemcích v Hradci Králové Plačicích a náklady na právní služby (20 297 tisíc Kč), projektové práce na pozemcích v Brně Chrlčicích a náklady na právní služby a posudky (18 026 tisíc Kč), projektové a přípravné práce na pozemcích v Kladně Kročehlavech a náklady na teplovod a věcné břemeno (9 329 tisíc Kč), projektové práce na pozemcích v Novém Jičíně určených k dostavbě obchodního centra (3 213 tisíc Kč) a projektové práce na projektu v Průhonicích (1 948 tisíc Kč).

Majetkové účasti

Fond vlastní k 31. 12. 2023 100 % akcií společnosti Vinohradská BLDG, a.s. Investice byla pořízena v září 2023, její pořizovací cena byla 200 000 tisíc Kč, k 31. 12. 2023 je podíl oceněn na reálnou hodnotu 206 141 tisíc Kč. Hlavním aktivem společnosti Vinohradská BLDG a.s. je pozemek s budovou v k.ú. Vinohrady (Praha). Nemovitost (kancelářská budova) je určená k rekonstrukci a k 31. 12. 2023 byly pozemek s budovou oceněny na 211 000 tisíc Kč.

KRÁTKODOBÁ AKTIVA

Rozhodující složkou krátkodobých aktiv k 31. 12. 2023 byly peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty (81,31 %). Celková hodnota peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů byla 680 667 tisíc Kč, což je o 106 415 tisíc Kč méně než k 31. 12. 2022. Pokles výše finančních prostředků souvisel s realizovanými investicemi (celkové výdaje na pořízení investic do nemovitostí a majetkové účasti činily za dané období 403 269 tisíc Kč).

Krátkodobé pohledávky v hodnotě 108 357 tisíc Kč (k 31. 12. 2022: 42 243 tisíc Kč) tvořily 12,94 % krátkodobých aktiv. Na nárůstu o 66 114 tisíc Kč oproti stavu k 31. 12. 2022 se nejvíce podílely položky ostatní pohledávky – příjmy příštích období (stav k 31. 12. 2023: 67 843 tisíc Kč, stav k 31. 12. 2022: 19 190 tisíc Kč, nárůst 48 653 tisíc Kč) a daňové pohledávky – nadměrný odpočet daně z přidané hodnoty (stav k 31. 12. 2023: 18 989 tisíc Kč, stav k 31. 12. 2022: 0 tisíc Kč, nárůst 18 989 tisíc Kč). Největší položkou příjmů příštích období 47 264 tisíc Kč představovala nevypořádaná kupní cena prodaného pozemku z projektu Praha „Rodinné bydlení Jahodnice“ určeného pro školství.

Stav pohledávek z obchodních vztahů k 31. 12. 2023 byl 11 030 tisíc Kč tj. 1,32 % krátkodobých aktiv (k 31. 12. 2022: 12 205 tisíc Kč, pokles 1 175 tisíc Kč, podíl na krátkodobých aktivech 1,47 %).

K 31. 12. 2023 byly převedeny z investic do nemovitostí do dlouhodobých aktiv držených k prodeji pozemky včetně odpovídajícího poměrného podílu na infrastruktuře v projektu Praha „Rodinné bydlení Jahodnice“ určené pro výstavbu řadových rodinných domů a pozemky z projektu Zlín. Celková hodnota převedených investic byla 48 091 tisíc Kč (stav k 31. 12. 2022: 0 tisíc Kč).

V zásobách k 31. 12. 2023 zůstává nepřevedená plynovodní přípojka, její reálná hodnota dle posudku znalce je 0 tisíc Kč.

PASIVA

	k 31.12.2023		k 31.12.2022	
	tisíc Kč	%	tisíc Kč	%
VLASTNÍ KAPITÁL	5 410 742	97,26	5 060 076	96,94
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	106 945	1,92	112 984	2,17
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	45 638	0,82	46 670	0,89
AKTIVA CELKEM	5 563 325		5 219 730	

Přírůstek od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023 celkem 343 595 tisíc Kč, tj. 6,58 %. Celková hodnota pasív k 31. 12. 2023 byla 5 563 325 tisíc Kč o struktuře:

VLASTNÍ KAPITÁL

Jeho meziroční nárůst byl o 350 666 tisíc Kč na hodnotu 5 410 742 tisíc Kč. Složky vlastního kapitálu – základní kapitál 2 805 000 tisíc Kč (51,84 %), emisní ážio 106 800 tisíc Kč (1,97 %), nerozdělený zisk předchozích období 2 148 276 tisíc Kč (39,71 %), zisk běžného období 350 666 tisíc Kč (6,48 %).

DLOUHODOBÉ A KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Celková výše závazků k 31. 12. 2023 byla 152 583 tisíc Kč (k 31. 12. 2022: 159 654 tisíc Kč), z toho dlouhodobé závazky 106 945 tisíc Kč tj. 70,09 % (31. 12. 2022: 112 984 tisíc Kč, 70,77 %) a krátkodobé závazky 45 638 tisíc Kč tj. 29,91 % (k 31. 12. 2022: 46 670 tisíc Kč, 29,23 %).

Největší závazkovou položkou 76 418 tisíc Kč (50,08 %) byl závazek z titulu odložené daně. Celkový nárůst odložené daně oproti stavu k 31. 12. 2022 (70 282 tisíc Kč) byl 6 136 tisíc Kč.

Druhou největší položkou v závazcích Fondu (24,80 %) je úvěr poskytnutý Českou spořitelnou a.s. Jeho stav k 31. 12. 2023 byl 37 837 tisíc Kč (k 31. 12. 2022: 44 422 tisíc Kč). Celková výše úvěru splatná v průběhu roku 2023 je 7 310 tisíc Kč.

Zůstatek závazku z titulu Smlouvy o postoupení pohledávky ze dne 29. 9. 2020 uzavřené v souvislosti s pořízením akciového podílu ve společnosti Galerie Tabačka a.s. (společnost zanikla fúzí s Fondem) byl k 31. 12. 2023 4 995 tisíc Kč (k 31. 12. 2022: 4 880 tisíc Kč). Nominální výše zůstatku závazku byla 5 000 tisíc Kč, splatnost do 15.1.2024.

Likvidita je řízena na základě průběžného monitorování předpokládaných a skutečných peněžních toků. Rozhodujícím zdrojem finančních prostředků byly v tomto období výnosy z pronájmu a příjem z prodeje pozemku. Fond dlouhodobě vykazuje dostatek finančních zdrojů a své finanční závazky plní řádně a včas.

PŘEDPOKLÁDANÁ VÝŠE INVESTIC V NÁSLEDUJÍCÍM ROCE

V roce 2024 Fond předpokládá dokoupení pozemků v Průhonicích potřebných pro propojení projektu na vznikající komunikaci (15,8 mil. Kč). Dále budou pokračovat projekční a inženýrské práce týkající se pozemků v území Hole u Průhonic, Kladně Kročehlavech, Brně Chrlících, Hradci Králové Plačicích a Novém Jičíně (20 mil. Kč).

Dalšími výdaji Fondu budou investice do energeticky úspornějších technologií, investice do parkovací systémů na parkovištích u některých objektů UNI HOBBY a další technická zhodnocení a investice do vlastněných nemovitostí (odhad činí 50 mil. Kč).

Veškeré výše uvedené investice budou realizovány ze zdrojů Fondu nakumulovaných v předchozích obdobích. Ke konci roku 2023 byly na účtech Fondu finanční prostředky ve výši 681 mil. Kč.

V roce 2024 Fond předpokládá celkovou výši příjmů z nájmu a služeb s nimi spojených cca 450 mil. Kč z nájmu a služeb s nimi spojených a dále příjmy z prodeje dlouhodobých aktiv držných k prodeji ve výši cca 58 mil. Kč.

Fond předpokládá v následujícím období výdaje na úhradu provozních nákladů a přeúčtovaných nákladů na energie a služby, správních nákladů a platby daní ve výši 275 mil. Kč (z toho plánovaná výše výdajů na běžné opravy a plánované opravy vyplývající ze stáří objektů a požadavků nájemců 40 mil. Kč) a splátku úvěru ve výši 7,3 mil. Kč, splátku závazku z titulu uzavřené smlouvy o postoupení pohledávky ve výši 5 mil. Kč.

S přihlédnutím k výše uvedenému by měl mít Fond ke konci roku 2024 hotovost na účtech ve výši cca 815,9 mil. Kč.

Skutečná výše investic se může od výše uvedeného plánu lišit v závislosti na vývoji cen stavebních, projekčních a dalších prací a volných dodavatelských kapacit, rychlosti získání stavebního povolení či koupí některého projektu, který se na trhu nemovitostí objeví. Stejně takovou váhu mohou mít rozhodnutí představenstva týkající se zhodnocení investičních záměrů dle vývoje hospodářství a vývoje nemovitostního trhu.

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

V oblasti řízení rizik se Fond kromě jiného řídí vypracovanou Strategii řízení rizik. Tuto strategii představenstvo minimálně jednou ročně projednává a v případě potřeby ve spolupráci s risk manažerem aktualizuje. Dále představenstvo každé pololetí projednává zprávy risk manažera, které slouží jako operativní analýza stavu rizik a navrhuje přijetí příslušných opatření. Pravidelně je také věnována pozornost analýze rizik ve zprávě vypracované interním auditem. Během roku 2023 nebyly připraveny žádné nové koncepční materiály v oblasti řízení rizik.

Očekáváme, že situaci v roce 2024 budou ovlivňovat následující faktory. Ekonomiky se budou snažit plně vzpamatovat z dopadů pandemie covid. Narůstající napětí mezi zeměmi a regiony, jako je například situace mezi USA a Čínou, mezi Ruskem a Ukrajinou či Izraelem a Palestinou, může mít významný dopad na globální ekonomiku a obchodní vztahy. Centrální banky budou sledovat inflační tlaky a rozhodovat o své měnové politice, což může mít důsledky pro úrokové sazby a trhy. Rozvoj nových technologií, jako např. umělá inteligence může změnit způsob, jakým funguje ekonomika a podnikání. Stále větší důraz bude kladen na ochranu životního prostředí, udržitelný rozvoj, a to si vyžádá investice do čistých technologií.

Na hospodářskou stabilitu a investiční prostředí mohou mít dopad politické události, tj. volby a změny ve vládách. Především prezidentské volby v USA, jejichž výsledek bude mít velký vliv na mezinárodní politiku a hospodářství. Parlamentní volby v Evropské unii a v některých zemích Evropské unie mohou vést ke změnám ve složení Evropského parlamentu a vlivu politických stran v rámci EU. Pro globální politiku je rovněž důležitá politická situace v Číně a Rusku. Prezidentské volby v Rusku byly sledovány se zvýšeným zájmem ze strany mezinárodního společenství, protože výsledek těchto voleb může mít důsledky na geopolitické vztahy a mezinárodní politiku. Vítězství současného prezidenta preferujícího tvrdou linii v mezinárodních vztazích, může vést k dalšímu zhoršení vztahů mezi Ruskem a Západem.

V České republice je v roce 2024 očekáváno zvýšení výkonu ekonomiky o 1,2 % hlavně zásluhou obnoveného růstu spotřeby domácností. Hospodářskou aktivitu podpoří také soukromé investice a růst exportu, mírně ji mohou tlumit dopady konsolidačního balíčku. Meziroční inflace by se letos měla po většinu roku pohybovat pod horní hranici tolerančního pásma inflačního cíle České národní banky. Průměrná míra inflace by mohla klesnout na 3,1 %. Na trhu práce by navzdory slabé hospodářské dynamice nemělo dojít ke zvýšení nezaměstnanosti. Očekávaná míra nezaměstnanosti 2,8 % neumožní výraznější zpomalení růstu mezd a výtěžky se zvýší i v reálném vyjádření. Běžný účet platební bilance by v letošním roce mohl dosáhnout přebytku 0,4 % HDP a výše meziročního deficitu by se mohla snížit pod 3 %. Rizikem pro hospodářskou aktivitu, zejména v některých odvětvích ekonomiky (automobilovém průmyslu), se jeví problémy v dodavatelských řetězcích v souvislosti se situací na Středním východě a potenciální nárůst cen energetických komodit v případě přetrvávající eskalace geopolitického napětí. Tyto faktory pravděpodobně budou dopadat i na podnikání Fondu.

Zásadní pro finanční situaci Fondu jsou nadále příjmy z nájmu, u kterých se očekává mírné zvýšení. To se projeví na hodnotě pronajatých objektů, které jsou hodnoceny výnosovou metodou. Vyšší ocenění se týká pozemků, které jsou hodnoceny porovnávací metodou. Likviditu Fondu ovlivní nárůst výdajů, např. investice do energeticky úspornějších technologií, investice do parkovací systémů na parkovištích u některých objektů UNI HOBBY, další technická zhodnocení a investice do vlastněných nemovitostí (odhad činí 50 mil. Kč). Výhodou Fondu je, že jako uzavřený investiční fond (fond kvalifikovaných akcionářů) není povinen odkupovat vlastní cenné papíry. Může tak řídit svou likviditu lépe než jiné typy fondů.

V roce 2023 Fond pokračoval v řešení svých žádostí o územní rozhodnutí, stavební povolení, vynětí z půdního fondu apod., které mohou dlouhodobě ovlivňovat jeho investiční strategii, zejména pak potenciální ziskovost jednotlivých podnikatelských záměrů, projektů či prostého prodeje pozemků. Ve sledovaném období nedošlo k přijetí žádného zásadního negativního rozhodnutí, na které by Fond nebyl připraven a pro které by neexistovala alternativa. Tyto vlivy mohou mít dopad i v roce 2024.

Základní rizika, která byla identifikována z hlediska Fondu jako nejvýznamnější, zůstala v hodnoceném období nezměněna. Aktuální změny v podnikatelském prostředí ani vlastní opatření Fondu v roce 2023 nepřinesly nová zásadní rizika a nejistoty. Fond průběžně sledoval situaci, vyhodnocoval ji a řídil tak, aby nedošlo k ohrožení jeho výkonnosti, ať už šlo o již identifikovaná minulá rizika nebo o potenciálně nová. V této souvislosti byly provedeny zátěžové testy, které se zaměřily zejména na riziko likvidity. Vliv makroekonomické situace v českém národním hospodářství se na výkonnosti Fondu v roce 2023 projevil minimálně.

V roce 2023 Fond provedl zátěžové testy s následujícími náměty:

- Stanovení dopadu výplaty dividendy jako podílu na dosud nerozděleném zisku od roku 2008. Následky pro likviditu Fondu.
- Struktura nemovitého majetku obhospodařovaného Fondem a posouzení dopadu případné zásadnější změny struktury tohoto nemovitého majetku do obhospodařování Fondu.
- Dopad případného zrušení daňové výjimky pro investiční fondy, § 17b Zákona o daních z příjmů.
- Nákup komerční kancelářské nemovitosti, jeho vliv na riziko koncentrace a likviditu Fondu

Zátěžové testy potvrdily schopnost Fondu pokračovat i v obtížných makroekonomických podmínkách ve svém rozvoji a přijímat zásadní strategická rozhodnutí. Zvláště se zaměřuje na specifikaci ekonomických dopadů těchto rozhodnutí.

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

RIZIKO KONCENTRACE

Koncentrace využití nemovitostí Fondu na pronájem marketů typu DIY (Do-It-Yourself) zůstává nadále vysoká, avšak riziko je rozloženo jak teritoriálně, tak diverzifikací nájemců. Oba hlavní nájemci těchto marketů pravidelně plní své nájemné závazky. Jednotliví nájemci provozují své obchody v různých lokalitách. V případě jejich odchodu je Fond schopen zajistit převzetí objektu dalším nájemcem, se kterým má již nájemní smlouvy uzavřeny v jiném regionu. S ohledem na vysoké riziko koncentrace je počet vlastněných marketů DIY omezen na maximálně tři v jednom kraji. Částečné snížení tohoto rizika přinesla ve 2. pololetí roku 2024 akvizice nemovitostní společnosti Vinohradská BLDG a.s., jejímž jediným aktivem je kancelářská budova připravená k rekonstrukci. Představenstvo společnosti riziko pravidelně monitoruje a této oblasti je přikládána velká důležitost.

SPECIFICKÉ RIZIKO SPOJENÉ S INVESTOVÁNÍM DO NEMOVITOSTÍ

Vzhledem k investiční strategii Fondu, která je zaměřena na úzce vymezené nemovitostní odvětví, je investování do nemovitostí jedno ze dvou hlavních významných rizik. Jde o souhrn více rizikových faktorů, např. kolísání hodnoty nemovitostí v závislosti na stavu trhu, náklady spojené s opravami a údržbou nemovitostí, změny v legislativě a předpisech týkajících se nemovitostí, jako jsou stavební předpisy, daňová pravidla nebo právní předpisy o nájemních smlouvách, nepředvídatelné události, jako jsou přírodní katastrofy, omezená likvidita nemovitého majetku, revize, nebo změny územních plánů, riziko nájemního vztahu. Tyto skutečnosti mají objektivní charakter, je obtížné je

predikovat a Fond je nemůže ovlivnit. Fond tato rizika identifikoval a má vytvořené strategie pro jejich řízení a minimalizaci jejich dopadu na jeho podnikání.

RIZIKO LIKVIDITY

Riziko likvidity je ve Strategii řízení rizik Fondu hodnoceno jako středně významné. Za celou dobu existence Fondu se toto riziko nikdy neprojevilo a ani ekonomická stagnace v roce 2023 se na finanční stabilitě Fondu nijak neprojevila. Je možné konstatovat, že není nutné měnit příslušné limity uvedené ve Statutu Fondu ani věnovat zvláštní pozornost tomuto typu rizika. Fond pravidelně monitoruje a vyhodnocuje ukazatele likvidity. V roce 2023 byly provedeny tři zátěžové testy zaměřené na likviditu.

ÚVĚROVÉ A ÚROKOVÉ RIZIKO

V současné době Fond nevyužívá žádné externí zdroje financování s výjimkou úvěru od České spořitelny, a.s., který převzal při fúzi se společností Unistav International, a.s. Fond disponuje dostatečnou likvidní rezervou, aby mohl tento úvěr pravidelně splácet nebo v případě potřeby jednorázově splatit z vlastních zdrojů. Investiční potřeby lze rovněž financovat vlastními finančními prostředky. Přijetí případného úvěru je v kompetenci představenstva Fondu a v roce 2023 neproběhla žádná změna této politiky.

RIZIKA PLYNOUCÍ Z FINANČNÍCH NÁSTROJŮ

Vzhledem ke skutečnosti, že Fond neinvestuje do žádných nástrojů finančního trhu (akcie, dluhopisy, fondy, deriváty) není toto riziko pro Fond relevantní.

TRŽNÍ RIZIKO

Fond díky své investiční strategii není vystaven měnovému, nebo úrokovému riziku. Míra tržního rizika, které spočívá v kolísání hodnoty nemovitostí v majetku Fondu je proměnlivá a Fond ji minimalizuje geografickou diverzifikací a omezením počtu projektů v jednotlivých krajích.

Ostatní rizika uvedená ve Statutu Fondu se v roce 2023 vůbec neprojevila, nebo byl jejich dopad marginální. Fond průběžně sledoval situaci, vyhodnocoval ji

INFORMACE O ODMĚNÁCH AUDITORŮM

Auditory byla v roce 2023 účtována Fondu odměna v celkové výši 425 tisíc Kč.

Žádné jiné služby než výše uvedené, nebyly v roce 2023 auditory provedeny a účtovány.

UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK 2023

KONČÍCÍ 31. PROSINCEM 2023

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

OBSAH: Výkaz o finanční situaci
Výkaz o úplném výsledku
Výkaz změn vlastního kapitálu
Výkaz o peněžních tocích
Příloha k účetní závěrce

V Praze dne 8. 4. 2024


Ing. Petr Pavlát
člen představenstva

VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI

Příloha tvoří nedílnou součást této účetní závěrky

	Bod	2023	2022
DLOUHODOBÁ AKTIVA		4 726 210	4 390 405
Nehmotná aktiva	3.1.	818	1 251
Investice do nemovitostí	3.2.	4 516 428	4 386 043
Pozemky, budovy a zařízení	3.3.	823	1 111
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	3.4.	2 000	2 000
Majetkové účasti	3.5.	206 141	-
KRÁTKODOBÁ AKTIVA	3.6.	837 115	829 325
Dlouhodobá aktiva držena k prodeji	3.6.,3.2.	48 091	-
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů		19 896	21 176
Ostatní pohledávky		88 461	21 067
Peněžní prostředky a ekvivalenty		680 667	787 082
AKTIVA CELKEM		5 563 325	5 219 730
VLASTNÍ KAPITÁL	3.7.	5 410 742	5 060 076
Základní kapitál		2 805 000	2 805 000
Kapitálové fondy		106 800	106 800
Nerozdělený zisk		2 498 942	2 148 276
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY		106 945	112 984
Přijaté půjčky	3.8.	30 527	37 822
Závazek odložená daň	4.12.	76 418	70 282
Ostatní závazky	3.8.	-	4 880
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	3.9.	45 638	46 670
Přijaté půjčky krátkodobé	3.8.	7 310	6 600
Krátkodobé závazky z obchodního styku	3.9.	23 400	21 582
Ostatní závazky	3.8., 3.9.	14 928	18 488
PASIVA CELKEM		5 563 325	5 219 730

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

	Bod	2023	2022
Výnosy z pronájmu a služeb	4.1.	302 232	293 516
Čisté výnosy související s poplatky za služby	4.2.	5 216	4 181
Čisté výnosy z pronájmu		307 448	297 697
Náklady na provoz nemovitostí	4.3.	-46 786	-55 202
Tržby z prodeje zásob	4.4.	-	1 586
Náklady na pořízení zásob	4.4.	-	-919
Náklady na držbu a prodej zásob	4.4.	-	-77
Zisk / ztráta z majetkových účastí	4.5.	6 141	-
Snížení hodnoty majetku	4.6.	-56	47
Čistý zisk/ ztráta z přecenění investic do nemovitostí	4.7.	78 396	-41 266
Čistý zisk / ztráta z prodeje investic do nemovitostí	4.8.	1 004	252
Zisk/ ztráta z prodeje dlouhodobých aktiv držených k prodeji	4.9.	-	10 823
Čistý zisk/ ztráta z prodeje provozního majetku		-	232
Správní náklady	4.10.	-20 024	-19 508
Provozní výsledek hospodaření		326 123	193 665
Úrokové výnosy	4.11.	43 697	24 502
Úrokové náklady	4.11.	-182	-878
Ostatní čistý finanční výsledek	4.11.	-49	-377
Výsledek hospodaření z finanční činnosti		43 466	23 247
Zisk/ Ztráta před zdaněním		369 589	216 912
Daň z příjmů	4.12.	-18 923	-10 874
Zisk/ Ztráta za účetní období		350 666	206 038
Ostatní úplný výsledek za účetní období		-	-
Úplný výsledek za účetní období celkem		350 666	206 038

Základní a zředění zisk na akcii je prezentován v části 3.7 přílohy účetní závěrky.

VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

	Základní kapitál	Ostatní fondy	Výsledek hospodaření minulých let	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 31.12.2021	2 805 000	106 800	1 935 026	4 846 826
Vliv fúze k 1.1.2022	-	-	7 212	7 212
Úplný výsledek celkem za účetní období	-	-	206 038	206 038
Zůstatek k 31.12.2022	2 805 000	106 800	2 148 276	5 060 076
Zůstatek k 31.12.2022	2 805 000	106 800	2 148 276	5 060 076
Úplný výsledek celkem za účetní období	-	-	350 666	350 666
Zůstatek k 31.12.2023	2 805 000	106 800	2 498 942	5 410 742

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

	31.12.2023	31.12.2022
<i>Peněžní tok z provozní činnosti</i>		
Příjmy z pronájmu a služeb s ním spojených	453 843	457 098
Platby dodavatelům za služby a materiál	-134 414	-167 729
<i>Peněžní prostředky vytvořené provozní činností</i>	319 429	289 369
Platby mezd zaměstnancům a odměn statutárním orgánům, pojistného na sociální a zdravotní zabezpečení	-13 942	-13 237
Platby daní včetně daně z příjmů	-79 055	-91 959
Úroky z finančních prostředků na běžných účtech	38 188	22 042
Bankovní poplatky	-49	-53
Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti	264 571	206 162
<i>Peněžní toky z investiční činnosti</i>		
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí, zařízení, zásob	38 935	2 214
Příjmy z prodeje dlouhodobých aktiv držených k prodeji	-	111 237
Výdaje spojené s pořízením investic, zařízení a zásob	-203 269	-30 772
Nákup majetkové účasti	-200 000	-
Čisté peněžní prostředky použité v investiční činnosti	-364 334	82 679
<i>Peněžní toky z finanční činnosti</i>		
Splátky úvěrů	-6 585	-5 885
Úroky z přijatých úvěrů	-67	-70
Výdaje spojené s odkupem půjčky	-	-80 350
Čisté peněžní prostředky použité ve finanční činnosti	-6 652	-86 305
Čisté zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	-106 415	202 536
<i>Peněžní prostředky a ekvivalenty na počátku účetního období*</i>	787 082	584 546
<i>Peněžní prostředky a ekvivalenty na konci účetního období</i>	680 667	787 082

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. se sídlem Praha 1, Václavské nám. 815/53, PSČ 110 00, IČO 283 75 025 je akciová společnost založená dle práva České republiky dne 2. dubna 2008 (dále jen „Společnost“ nebo „Fond“). 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. 2023 podílející se 20 a více procenty na jejím základním kapitálu

Akcionář	přímý podíl
JUDr. Jiří Šimáně, Pařížská 131/28, 110 00 Praha 1	53,69 %
Ing. Jaromír Šmejkal, Ječná 29, 120 00 Praha 2	35,79 %

Orgány Společnosti k 31. 12. 2023

Představenstvo

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

Dozorčí rada

předseda dozorčí rady	Ing. Ludvík Macháček
člen dozorčí rady	Ing. Jan Kůrka
člen dozorčí rady	Ing. Jiří Pavlát

Zaměstnanci

Společnost zaměstnává k 31. 12. 2023 celkem 14 zaměstnanců, z toho 3 na dohody o provedení práce (k 31. 12. 2022 měla Společnost 13 zaměstnanců, z toho 2 na dohody o provedení práce).

2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU A PODSTATNÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA

2.1. Prohlášení o shodě

Tato účetní závěrka byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC and IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU).

Účetní závěrka vychází z předpokladu pokračujícího podniku, který nebyl do data schválení účetní závěrky narušen, a je sestavena s ohledem na statut Fondu jako investiční jednotky.

Účetní závěrka zahrnuje výkaz o finanční situaci, výkaz o úplném výsledku, výkaz změn vlastního kapitálu, výkaz o peněžních tocích a přílohu k účetní závěrce 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. Standardy a interpretace nově aplikované Společností pro aktuální účetní období

Následující standardy, interpretace a dodatky byly nově aplikovány Společností od 1. ledna 2023:

IFRS 17 Pojistné smlouvy a dodatek ke standardu

Nový standard přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejnění) pojistných smluv v účetních závěrkách a nahradil neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4. Společnost působí v jiném odvětví, nový standard nebude mít dopad na účetní závěrku Společnosti.

Dodatek IFRS 17 Pojistné smlouvy – prvotní použití IFRS 17 a IFRS 9 srovnatelné informace

Dodatek úzce novelizuje přechodná ustanovení IFRS 17 pro ty účetní jednotky, které budou s IFRS 17 aplikovat poprvé i IFRS 9. Společnost již IFRS 9 aplikuje a působí v jiném odvětví, než je pojišťovnictví.

Dodatek IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky – zveřejnění účetních pravidel

Úpravy požadují, aby účetní jednotky zveřejnily svá významná (angl. material) účetní pravidla spíše než svá podstatná (angl. significant) účetní pravidla a poskytují pokyny a příklady, které pomohou při rozhodování, která účetní pravidla v účetní závěrce zveřejnit. Společnost uvážila novou úpravu při strukturování účetní závěrky a formulování informací o použitých účetních pravidlech, přičemž novelizace nemá dopad na finanční situaci a výkonnost prezentovanou v účetních výkazech.

Dodatek IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby – definice účetních odhadů

Dodatek definuje účetní odhady a přináší další úpravy, které mají pomoci účetním jednotkám odlišit změny účetních odhadů od změn účetních pravidel. Účetní pravidla jsou nastavena v souladu s novelizací, která upevnila již zavedené postupy a do výkaznictví Společnost nemá žádný dopad.

Dodatek IAS 12 Daně ze zisku – odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jedné transakce

Dle dodatku se výjimka z vykázání odložené daně při prvotním vykázání aktiva nebo závazku nevztahuje na transakce, které vedou ke stejným zdanitelným a odečitatelným přechodným rozdílům. Důvodem jsou rozdílné přístupy u transakcí jako jsou leasingy a závazky související s demontáží a odstraněním aktiva. Novelizace neměla žádný dopad na aktuální prezentaci finanční situace a výkonnosti v této účetní závěrce.

Dodatek IAS 12 Daně ze zisku – mezinárodní daňová reforma – pravidla pro pilíř II

Dle dodatku jsou do standardu vloženy požadavky, na jejichž základě podniky v souladu s OECD nezachycují a nezveřejňují informace o odložené dani. Vzhledem k tomu, že tržby Společnosti nejsou vyšší než 750 mil. EUR není Společnost touto novelou dotčena a neplynou z ní žádné dopady do této účetní závěrky.

2.2.2. Nové a novelizované standardy přijaté pro použití v EU, které jsou vydány, ale dosud ještě nejsou v účinnosti anebo dosud nebyly schváleny Komisí Evropské Unie

Níže uvedené standardy a interpretace, resp. jejich dodatky vydané IASB nejsou účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2023 a/nebo ještě nebyly schváleny Evropskou komisí. Společnost se u nich rozhodla, že nevyužije možnosti jejich dřívější aplikace.

Dodatek IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky – klasifikace závazků jako dlouhodobé a krátkodobé (účinnost pro účetní závěrky začínající 1. 1. 2022, odložena dodatkem na 1. 1. 2024 a později)

Dodatek poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Dodatek ovlivní pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejich výši nebo okamžik jejich zachycení, stejně tak informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce. Dodatek vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněno očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku. Společnost posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

Dodatek IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky – dlouhodobé závazky s kovenanty (účinnost pro účetní závěrky začínající 1.1.2024 a později)

Dodatek upřesňuje, že klasifikaci závazku jako dlouhodobého závazku ovlivňují pouze kovenanty, které má účetní jednotka povinnost dodržet ke konci nebo před koncem účetního období. Naopak, na klasifikaci závazku nemají vliv budoucí kovenanty, kde povinnost dodržení je až po skončení účetního období. Účinnost je retrospektivní a Společnost aktuálně neočekává žádný dopad do účetní závěrky.

Dodatek IFRS 16 Leasing – závazky z leasingu ve zpětném leasingu (účinnost pro účetní závěrky počínaje 1.1.2024 a později)

Dodatek upřesňuje v případě transakcí prodeje a zpětného leasingu požadavky na následné ocenění závazku z leasingu, účinnost je retrospektivní. Společnost aktuálně neočekává žádný dopad do účetní závěrky.

IAS 7 a IFRS 7 Ujednání o dodavatelském financování (účinnost pro účetní závěrky počínaje 1.1.2024 nebo později, EU dosud neschválila)

Dodatek doplňuje požadavky na zveřejňování kvalitativních a kvantitativních informací týkajících se o ujednáních o dodavatelském financování.

IAS 21 Dopady změny směnných kurzů cizích měn – nedostatečná směnitelnost (účinnost pro roční účetní závěrky počínaje 1.1.2025 nebo později, EU dosud neschválila)

Novelizace upřesňuje vymezení směnitelé a nesměnitelé měny a poskytuje pravidla pro stanovení kurzu v situaci, kdy měna směnitelná není (např. k rozvahovému dni) a upravuje pravidla o dodatečné zveřejnění pro tyto situace. Společnost nemá cizoměnové transakce a neočekává dopad do účetní závěrky.

IFRS 14 Časové rozlišení při cenové regulaci (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard.

2.2.3. Významná účetní pravidla

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.

Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel

Při uplatňování účetních pravidel uvedených v předcházející části se od vedení vyžaduje, aby provedlo úsudky, posoudilo obsah ekonomických transakcí a událostí a rozhodlo o použití účetních pravidel takovým způsobem, aby účetní závěrka poskytovala jejím uživatelům užitečné informace pro jejich rozhodování.

Válečný konflikt na Ukrajině

Ruská invaze na Ukrajinu započatá v únoru 2022 a s tím související sankce uvalené na Rusko a Bělorusko znamenají vysokou míru nejistoty ve vývoji ekonomiky a finančního systému jak na evropské, tak celosvětové úrovni. Vedení Společnosti v této souvislosti provedlo identifikaci hlavních rizik, kterým může čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotilo, zda u Společnosti není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Jelikož Společnost nevlastní žádná aktiva v Ruské federaci, v Bělorusku, ani na Ukrajině a ani v těchto zemích nečiní žádné obchodní aktivity, nemá žádné investory z těchto destinací, vyhodnotilo vedení Společnosti riziko přímého dopadu na Společnost jako nízké.

Makroekonomický vývoj

Poslední dva roky (2023 a 2022) jsou spojeny spíše s negativním makroekonomickým vývojem, a to nikoliv jen v rámci ČR, ale celé Eurozóny. Jedná se konkrétně o vyšší míru inflace, výrazný růst cen energií a dalších zdrojů, včetně omezení jejich dostupnosti, růst úrokových sazeb. Tento negativní vývoj byl v roce 2023, zejména v jeho druhé části stabilizován a přestalo docházet k dalšímu růstu, dokonce i na konci roku 2023 došlo k mírnému poklesu základní úrokové sazby ze strany ČNB. Společnost skrz veškerá opatření nebyla zasažena vývojem do takové míry, který by ovlivnil její hospodaření a výsledky, přičemž rok 2023 potvrzuje opačný vývoj. Důsledkem je tak i růst reálného ocenění pronajímaného nemovitého majetku.

Vedení Společnosti bude nadále sledovat makroekonomický vývoj a možné souvislosti, které by případně měly dopad do účetní závěrky, aby na ně bylo včas reagováno.

Klimatické změny

Vedení Společnosti při sestavení účetní závěrky posoudilo nejistotu související s klimatickými změnami, které obecně mohou mít dopad na účetní odhady a předpoklady, které účetní jednotky činí při sestavování účetních závěrek, při uznávání a oceňování aktiv a dluhů a při odhadování očekávaného podnikatelského vývoje. Z charakteru podnikatelské činnosti Společnosti, kterou je pronájem nemovitostí vyplývá, že Společnost není přímo ovlivněna ve své existenci a činnosti klimatickými změnami a narůstajícími povinnostmi, které jsou uvalovány na podniky, v této oblasti. Vedení Společnosti bude nadále sledovat vývoj regulace spadající do širší oblasti udržitelnosti a vyhodnotí-li přímý dopad na Společnost a její činnost, dojde k adekvátní reakci při sestavování budoucích účetních závěrek.

Funkční měna a měna vykazování

Tato účetní závěrka se vyazuje 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. Peněžní aktiva a závazky 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. Nepeněžní položky, které se oceňují na bázi historických cen a byly původně pořízeny v cizoměnové transakci, nejsou k rozvahovému dni již přeceňovány. Kurzové rozdíly vyplývající z vypořádání cizoměnových peněžních položek nebo z jejich přecenění k rozvahovému dni jsou uznány ve výsledku hospodaření příslušného období.

Použití odhadů a úsudků

Při použití účetních pravidel za účelem sestavení účetní závěrky v souladu s IFRS je nezbytné, aby vedení Společnosti používalo úsudek, provádělo odhady a předpoklady s dopadem na částky aktiv a závazků vykazovaných ke dni účetní závěrky, na informace zveřejňované o podmíněných aktivech a závazcích, jakož i na výnosy a náklady vykazované za dané období. Tyto odhady a účetní úsudky jsou založeny na informacích dostupných ke dni účetní závěrky a týkající se zejména:

- hodnoty nehmotného majetku
- testů na snížení hodnoty – zásadní předpoklady týkající se zpětně získatelných částek
- posouzení podílů ve společnostech
- klasifikace investic do nemovitostí a dlouhodobých aktiv držených k prodeji a jejich ocenění
- řízení finančních rizik

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.

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.

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.

Po prvotním vykazání se investice do nemovitosti oceňují reálnou hodnotou.

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 2023 resp. 2022.

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

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 Společnosti pro provozní účely. Majetek se vykazuje v pořizovací ceně po odečtení opravek 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
Stroje, přístroje, zařízení, inventář	3–6 let
Motorová vozidla	3 roky

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.

Leasingy

Společnost jako pronajímatel

Činnost Společnosti spočívá v pronájmu nemovitostí (prezentovaných ve výkazu finanční situace jako investice do nemovitostí) na základě leasingových smluv, které jsou vyhodnoceny a klasifikovány jako operativní leasing. Výnosy z pronájmu jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokované protihodnoty a jsou uznány ve výsledku v době poskytnutí pronájmu, tj. rovnoměrně po dobu trvání leasingu v kontextu uzavřeného leasingového vztahu. Smluvní pobídky jako je rent-free nebo snížené nájemné po určité období jsou uznány jako snížení výnosů z nájmeného na lineární bázi po dobu smlouveného nájmeného. Dále jsou výnosy sníženy o daň z přidané hodnoty a o jiné s tržbami související daně. Počáteční přímé náklady, které vznikly v souvislosti se sjednáváním a uzavřením smlouvy o operativním leasingu, jsou-li významné, se přičítají k účetní hodnotě pronajímaného aktiva (nemovitosti) a v důsledku ovlivňují výši meziročního přecenění nemovitostí, které se oceňují v reálné hodnotě.

Společnost jako nájemce

Společnost v postavení nájemce, používá jediný účetní model se zachycením v rozvaze s výjimkami, které lze použít pro krátkodobé leasingy a leasingy nízké hodnoty.

Společnost aplikuje výjimky a nevykazuje práva k užívání aktiv a závazky z leasingu v souvislosti s krátkodobými leasingy a leasingy aktiv nízkých hodnot. Krátkodobé leasingy jsou vymezeny jako leasingy s dobou leasingu do 12 měsíců. Leasing aktiv nízkých hodnot se týká primárně kancelářského, popřípadě IT vybavení.

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.

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.

Dlouhodobá aktiva držena k prodeji

Dlouhodobá aktiva držena k prodeji představují majetek, u kterého Společnost předpokládá, že jeho účetní hodnota bude zpětně získána spíše prodejem než prostřednictvím pokračujícího využívání. Pro použití klasifikace musí být majetek ve svém stávajícím stavu k dispozici k okamžitému prodeji a jeho prodej musí být vysoce pravděpodobný.

V tomto případě musí být závazně přijat plán prodeje majetku a musí být zahájen aktivní program vedoucí k nalezení kupce. Majetek musí být aktivně nabízen za cenu, která je přiměřená vzhledem k jeho aktuální reálné hodnotě a prodej bude uskutečněn do jednoho roku od jeho klasifikace jako Dlouhodobá aktiva držena k prodeji.

Zásoby

Zásoby v podobě bytových a nebytových jednotek včetně spoluvlastnických podílů na pozemcích jsou oceňovány nižší z následujících hodnot:

- pořizovací hodnota, která zohledňuje přímo přiřaditelné náklady na výstavbu nemovitostí, a
- čistá realizovatelná hodnota, která představuje hodnotu, za kterou je Společnost schopna nemovitost prodat se zohledněním nákladů prodeje. Hodnota je stanovena znalcem.

Případná ztráta vzniklá v porovnání aktuální účetní hodnoty a nižší z hodnot uvedených výše je zahrnuta ve výkaze o úplném výsledku hospodaření.

Výnosy z prodeje zásob jsou vykázány v okamžiku převedení významných rizik a odměn vyplývajících z vlastnictví aktiva zákazníkovi. Načasování přenosu rizik a odměn se liší v závislosti na jednotlivých podmínkách kupní smlouvy.

Finanční nástroje

Společnost zaúčtuje finanční aktivum nebo finanční závazek tehdy a jen tehdy, když se stane stranou smluvních ustanovení týkajících se finančního nástroje.

Klasifikace a ocenění finančního aktiva

Finanční aktiva zahrnují majetkové účasti, pohledávky – poskytnuté půjčky, pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky, peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty.

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.

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky

Pohledávky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku. Cílem jejich držby je získání smluvních peněžních toků, pohledávky jsou následně oceněny naběhlou hodnotou. Úrokový výnos je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých pohledávek, u nichž je případný úrokový výnos nevýznamný.

Vždy ke konci účetního období Společnost posoudí, zda existuje jakýkoli náznak, že může dojít ke snížení hodnoty daného aktiva. Zůstatky prezentované v účetní závěrce tak reflektují změny v úvěrovém riziku pohledávky. Pro účely posouzení snížení hodnoty jsou aktiva rozdělena do skupin na nejvyšší úroveň, na níž lze samostatně identifikovat peněžní toky.

Společnost k obchodním pohledávkám uznává ztrátu ze snížení hodnoty na bázi očekávané úvěrové ztráty, přičemž bere v úvahu celoživotní ztráty. 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

Ztráta ze snížení hodnoty se vykazuje do hospodářského výsledku.

Společnost plně odepíše obchodní pohledávku, pokud informace indikují velké finanční problémy dlužníka a není realistické, že pohledávka bude uhrazena. Odepsaná pohledávka může být nadále předmětem vymáhání, a pokud by Společnost nakonec získala určitou náhradu, je ta uznána jako zisk ve výsledku hospodaření.

Společnost odúčtuje pohledávku, pokud jsou vyčerpána smluvní práva k peněžním tokům plynoucím z pohledávky nebo pokud je pohledávka převedena, prodána na jiný subjekt a tím také většina všech rizik a prospěchů spojených s vlastnictvím pohledávky. Je-li při převodu, prodeji rozdíl mezi účetní hodnotou odúčtované pohledávky a získanou protihodnotou, je rozdíl uznán ve výsledku hospodaření.

Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky

Cílem držby těchto aktiv je získání smluvních peněžních toků, přičemž peněžní toky jsou tvořeny splátkami jistiny a úroky.

Tato finanční aktiva jsou prvotně zachycena v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku a následně oceňena naběhlou hodnotou za pomoci efektivní úrokové míry. Vždy ke konci účetního období Společnost posoudí, zda existuje jakýkoli náznak, že může dojít ke snížení hodnoty daného aktiva a vyčíslí opravnou položku ve výši očekávaných úvěrových ztrát. Při vyčíslení očekávaných úvěrových ztrát je zohledňována časová hodnota peněz, současné ekonomické podmínky a prognózy z veřejně dostupných zdrojů (především ČNB – Zprávy o finanční stabilitě).

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.

Majetkové účasti

Majetkové účasti („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. Rozdíl z přeceňování je zachycen jako zisk nebo ztráta do výsledku daného období a je prezentován samostatně ve výkazu o úplném výsledku (ocenění reálnou hodnotou s přeceněním účtovaným do zisku nebo ztráty (FVPL)).

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 podílu na zisku poté, co vznikne právo na výplatu.

Majetková účast v jiné společnosti je odúčtována při prodeji, přičemž zisk nebo ztráta je stanovena jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou majetkové účasti a je zahrnuta do výsledku hospodaření v období, ve kterém je majetková účast prodána.

Klasifikace o ocenění finančních závazků

Finanční závazky jsou zařazeny do kategorie následně oceňované naběhlou hodnotou s výjimkou finančních závazků oceňovaných reálnou hodnotou s dopadem do zisku nebo ztráty, pokud je takto učiněno při prvotním zaúčtování, jedná se o finanční závazky určené k obchodování a deriváty. Po prvotním zaúčtování nelze kategorii, do které byly finanční závazky zařazeny, měnit.

Prvotně jsou finanční závazky zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku.

Následně jsou finanční závazky oceňovány v naběhlé hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry. Úrokový náklad je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých závazků (zejména obchodních závazků), u nichž je případný úrokový náklad nevýznamný. Tyto závazky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu hodnoty finančního závazku a alokace úrokového nákladu do hospodářského výsledku za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje

odhadované budoucí peněžní platby po očekávanou dobu trvání finančního závazku na naběhlou hodnotu finančního závazku. Při výpočtu efektivní úrokové míry Společnost odhadne očekávané peněžní toky s uvažováním všech smluvních podmínek, ale nebere v úvahu očekávané úvěrové ztráty.

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

Krátkodobé závazky z obchodního styku a ostatní závazky

Společnost oceňuje tyto závazky v naběhlé hodnotě, která se zpravidla neliší od nominální hodnoty.

Přijaté půjčky dlouhodobé i krátkodobé

Společnost oceňuje tyto závazky v naběhlé hodnotě. Úroky z přijatých půjček a úvěrů jsou účtovány do výsledku hospodaření. Společnost klasifikuje tu část dlouhodobých přijatých půjček, jejíž doba splatnosti je vzhledem k datu výkazu o finančních pozici kratší než jeden rok, jako krátkodobou.

Ostatní závazky dlouhodobé a krátkodobé

Ostatní dlouhodobé závazky oceňuje Společnost v naběhlé hodnotě s účtováním pomocí efektivní úrokové sazby. Společnost klasifikuje tu část dlouhodobých ostatních závazků, jejíž doba splatnosti je vzhledem k datu výkazu o finanční pozici kratší než jeden rok, jako krátkodobou.

Odúčtování finančního aktiva a finančního závazku

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 Společnost svou kontrolu nad nimi, aby se ujistila, že pokračující účast plynoucí ze zachování kontroly nebrání odúčtování. Finanční závazky nebo jejich část jsou odúčtovány v okamžiku, kdy zaniknou, tedy v případě že je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo končí její platnost. Pokud došlo ke směně mezi stávajícím dlužníkem a věřitelem dluhových nástrojů s podstatně odlišnými podmínkami nebo došlo k podstatné změně podmínek stávajícího finančního závazku je tato transakce účtována jako zánik původního finančního závazku a uznání nového finančního závazku. Zisk nebo ztráta ze zániku původního finančního závazku se účtuje do zisku nebo ztráty.

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty a výkaz CF

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty tvoří hotovost v bance, pokladní hotovost a krátkodobé vklady s původní dobou splatnosti do tří měsíců. Vymezení peněžních prostředků pro účely výkazu finanční situace a výkazu peněžních toků je shodné. Společnost nedrží a nevykazuje žádné peněžní ekvivalenty.

Výkaz peněžních toků je sestaven za použití přímé metody, při níž jsou zveřejněny hlavní třídy hrubých peněžních příjmů a výdajů.

V rámci peněžních toků z provozní činnosti jsou zahrnuty peněžní příjmy a platby plynoucí z pronájmu nemovitostí, souvisejících služeb a běžné činnosti Společnosti, především platby daní a úroky z bankovních vkladů. V rámci peněžních toků z investiční činnosti jsou zahrnuty peněžní příjmy a platby plynoucí z operací s investicemi do nemovitostí a dalších dlouhodobých aktiv, operací s poskytnutými půjčkami, vč. úroků k nim připadajících z nákupu či prodeje majetkových účastí, operací s dlouhodobými aktivy drženými k prodeji a operací se zásobami, které se sestávají z prodejů bytových a nebytových jednotek. V rámci peněžních toků z finančních činností jsou zahrnuty peněžní příjmy a platby plynoucí z operací s vlastním kapitálem, bankovními úvěry a jinými dlouhodobými zdroji financování činnosti Společnosti, včetně příslušných úroků z těchto zdrojů financování.

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.

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. Výnosy jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokované protihodnoty a představují částky nárokované Společností za služby poskytnuté v běžné podnikatelské činnosti. Výnosy jsou sníženy o odhadované slevy, daň z přidané hodnoty a jiné s tržbami související daně.

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 ve výkazu o úplném výsledku a uvedeny samostatně v poznámkách k účetní závěrce. Jsou účtovány na základě obdržených faktur, odhadů a smluvních ujednání.

Náklady na provoz nemovitostí

Náklady spojené s provozem nemovitostí (opravy a udržování, náklady na provoz a správu, daně z nemovitých věcí, 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 nepřijímaných 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.

Zaměstnanecké požitky

Krátkodobé zaměstnanecké požitky

Závazky z titulu mezd a dovolené jsou zachyceny v období, kdy zaměstnanci poskytují Společnosti své služby. Současně je zaúčtován zaměstnanecký požitek jako náklad snižující výsledek hospodaření. Závazky jsou oceněny v nediskontované částce přislíbené platby.

Náklady na důchodové požitky

Společnost přispívá do státního důchodového systému částky kalkulované v procentuální výši z hrubé mzdy zaměstnanců. Jedná se o platby poskytované v rámci penzijních plánů definovaných příspěvků a Společnost je účtuje jako náklad snižující výsledek hospodaření v období, kdy zaměstnanec poskytuje službu, na jejímž základě Společnost platbu poskytuje. Společnost nemá definovaný žádný další 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.

Úrokové výnosy, úrokové náklady 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 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 a úrokové náklady 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

Finanční nástroje emitované Společností jsou uváženy jako vlastní kapitál pouze v rozsahu, v němž nesplňují definici finančního závazku. Základní kapitál je tvořen kmenovými akciemi, jsou klasifikovány jako kapitálové nástroje. Vypacení podílu na zisku je vykázáno proti vlastnímu kapitálu v době, kdy je schváleno akcionáři Společnosti.

Zisk na akciích

Společnost u svých kmenových akcií vykazuje základní a zředěný ukazatel zisku na akciích. Základní ukazatel zisku na akciích 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 akciích 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

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

Podmíněná aktiva nejsou vykázána ve výkazu finanční pozice, ale zveřejňují se v příloze, pokud příliv zdrojů představujících ekonomický prospěch je málo pravděpodobný.

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, a tedy informace poskytnuté dále v této účetní závěrce je třeba vnímat taktéž za informace zveřejněné v souladu s požadavky na informace týkající se provozních segmentů.

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 se Společností zpracovávající účetní závěrku.

Osoba nebo rodinný příslušník této osoby je spřízněná se Společností, pokud tato osoba:

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

Subjekt je spřízněn se Společností, pokud je splněna některá z níže uvedených podmínek:

- (i) subjekt a Společnost jsou členy stejné skupiny (což znamená, že mateřská, dceřiná a sesterská společnost jsou vzájemně spřízněné);
- (ii) jedna společnost je přidruženou společností nebo společným podnikem jiné účetní jednotky (nebo přidruženou společností či společným podnikem člena skupiny, jejímž je tato Společnost členem);
- (iii) obě společnosti jsou společným podnikem stejné třetí strany;
- (iv) jedna společnost je společným podnikem třetí strany a druhá společnost je přidruženým podnikem třetí strany;
- (v) Společnost využívá plány definovaných požitků pro zaměstnance účetní jednotky nebo subjektu spřízněného se Společností ve prospěch zaměstnanců po ukončení jejich pracovního poměru. Pokud tento plán využívá sama Společnost, jsou zaměstnanci poskytující příspěvky také spřízněni se Společností;
- (vi) Společnost je ovládána nebo spoluovládána osobou uvedenou v bodě (a);
- (vii) osoba uvedená v bodě (a) (i) Společnost významným způsobem ovládá nebo je členem.

2.2.4. Investiční jednotka a využití výjimky dle níž nejsou investiční společnosti konsolidovány

Společnost je v kontextu úpravy IFRS, konkrétně IFRS 10, investiční jednotkou, pro niž platí výjimka z konsolidace tzv. investičních dceřiných společností. Společnost tak posuzuje své majetkové účasti v jiných společnostech, které ji zakládají ovládání, zdali je či není povinna tyto společnosti konsolidovat a zdali je tedy povinna sestavit a zveřejnit konsolidovanou účetní závěrku.

Činnost Společnosti jako fondu kvalifikovaných investorů spočívá ve shromažďování peněžních prostředků kvalifikovaných investorů (oproti cenným papírům, konkrétně akciím) za účelem jejich společného investování. Fond se přitom řídí svým Statutem.

Cílem Fondu je dosahovat stabilní zisk zejména cestou investování do nemovitých věcí, které pronajímá nebo pachtuje. Vedlejším cílem je dosahovat zisku nákupem a následným prodejem nemovitostí.

Nemovitosti jsou nabývány nákupem, vlastní developerskou činností nebo nákupem účastí na společnostech, jejichž předmětem činnosti je převážně nabývání nemovitostí, správa nemovitostí a úplatný převod vlastnického práva k nemovitostem, a to za účelem dosažení zisku (tzv. „nemovitostní společnosti“).

Účetní pravidla uplatněná při zachycení a ocenění přímých investic do nemovitostí, taktéž u finančních aktiv jiných, než jsou majetkové účasti v dceřiných společnostech, vyplývají z dalších částí této účetní závěrky a nebylo nutné u nich činit žádné úvahy a úsudky, které by byly volbou z možných řešení.

Účetní pravidla uplatněná při zachycení majetkových účastí v ovládaných dceřiných společnostech však vycházejí z posouzení, zdali dceřiná společnost je investičního charakteru (např. drží nemovitosti, které jsou pronajímány), a nikoliv charakteru servisního ve vztahu k jiným aktivitám Fondu (např. zajišťuje správu nemovitostí držených Fondem). V případě, že dceřiná společnost kombinuje oba charaktery, nahlíží se na ní jako na investiční dceřinou společnost.

Z povinnosti konsolidovat je investiční dceřiná společnost vyjmuta za předpokladu, že Fond naplňuje následující povinnosti:

- získává finanční prostředky od investorů (předpokládá se větší počet a nespřízněnost);

Fond má k 31. 12. 2023 více investorů, kteří nejsou vzájemně spřízněni.

- finanční prostředky investuje do investičních projektů v souladu se svými investičními strategiemi (předpokládá se více investičních projektů);

Fond má k 31. 12. 2023 nemovitostní portfolio tvořené pronajímanými obchodními nemovitostmi a pozemky. Pronajímané nemovitosti se nacházejí v 15 lokalitách a pozemky v 10 lokalitách. Vše na území ČR. Fond vlastní k 31.12.2023 jednu dceřinou společnost.

- oceňuje a vyhodnocuje výkonnost svých investic na základě reálné hodnoty;

Fond všechny investice do nemovitostí oceňuje modelem reálné hodnoty s dopadem do výsledku hospodaření. Stejně tak přistupuje k ocenění majetkových účastí v investičních dceřiných společnostech a obdobně k ostatním finančním aktivům za předpokladu, že jejich reálná hodnota by byla výrazně jiná než hodnota nominální, která se pro krátkodobě splatné pohledávky a peněžní prostředky bere jako aproximace reálné hodnoty

- má pro své investice stanovenou investiční strategii spočívající v záměru investice, očekávané době držby a časovém horizontu jejího prodeje.

Fond drží k 31. 12. 2023 pouze jednu majetkovou účast, a to ve společnosti Vinohradská BLDG, a.s. Fond je jediným akcionářem výše uvedené společnosti. Společnost Vinohradská BLDG, a.s. vlastní pozemek s nemovitostí v k.ú. Vinohrady (Praha). Nemovitost (kancelářská budova) je určena k rekonstrukci a následnému pronájmu. Společnost nebyla vyhodnocena jako servisní dceřiná společnost.

Fond nemá v plánu dlouhodobě držet tuto majetkovou účast vykazovanou k 31. 12. 2023 (představenstvo Fondu rozhodlo o fúzi společnosti Vinohradská BLDG, a.s. s Fondem, rozhodný den fúze 1.1.2024), a proto podíl v ovládané dceřiné společnosti není konsolidován. Tato účetní závěrka není sestavena jako konsolidovaná účetní závěrka a podíl je prezentován jako finanční aktivum v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření.

3. VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI

3.1. Nehmotná aktiva

Společnost je oprávněna k výkonu práva užití autorského díla „projektové dokumentace na soubor rodinných domů v projektu Rodinné bydlení Jahodnice (Praha, k. ú. Hostavice)“ formou licenčního ujednání pro účely přípravy a realizace stavby. Společnost je oprávněna poskytovat tuto dokumentaci formou podlicence další třetí osobě v případě prodeje pozemku.

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 7 219 tis. Kč (k 31. 12. 2022: 7 267 tis. Kč).

Společnost na konci účetního období provedla test na snížení hodnoty tohoto nehmotného aktiva vycházející z procenta prodaných pozemků z celkového množství parcel v území a snížila z důvodu prodeje 8 pozemků v roce 2023 jeho hodnotu na 11,33 % z účetní ceny, tj. na 818 tis. Kč (2022: 1 251 tis. Kč, 17,21 %). Snížení ve výši 385 tis. Kč (2022: 0 tis. Kč) Společnost vykázala ve Výkazu o úplném výsledku, položce snížení hodnoty majetku.

3.2. Investice do nemovitostí a dlouhodobá aktiva držaná k prodeji

Veškeré nemovitosti jsou na území České republiky.

Nemovitosti v celkové hodnotě 157 700 tis. Kč (tj. 3,49 % celkových investic do nemovitostí) jsou zatíženy zástavním právem (2022: 155 200 tis. Kč; 3,54 % celkových investic do nemovitostí). Na žádné nemovitosti není předkupní právo. Služebnosti na pozemcích a nemovitostech nemají vliv na jejich reálnou hodnotu. Seznam služebností je uveden v příloze č. 1.

	pronajímané obchodní nemovitosti vytvářející příjem	pozemkové portfolio	projekty ve výstavbě	celkem
Zůstatek k 31.12.2021	3 050 660	751 284	94 188	3 896 132
Vliv fúze k 1.1.2022	471 000	27 000	-	498 000
Investice/akvizice	-	8 024	-	8 024
Převody	13 578	-	-13 578	-
Náklady na rozvojové projekty	-	-	25 153	25 153
Úbytky investic do nemovitostí	-	-	-	-
Rozdíly z přecenění	-142 108	102 426	-1 584	-41 266
Zůstatek k 31.12.2022	3 393 130	888 734	104 179	4 386 043
Investice/akvizice	3 951	131 882	-	135 833
Převody*	4 526	-37 101	-15 516	-48 091
Náklady na rozvojové projekty	-	-	38 098	38 098
Úbytky investic do nemovitostí	-3 950	-64 641	-5 260	-73 851
Rozdíly z přecenění	53 330	27 712	-2 646	78 396
Zůstatek k 31.12.2023	3 450 987	946 586	118 855	4 516 428

* V případě, že jsou uzavřeny závazné smluvní vztahy, z nichž je jasné, že dojde do jednoho roku k odprodeji investice do nemovitosti, jsou tyto převedeny z kategorie investic do nemovitostí do kategorie dlouhodobá aktiva držaná k prodeji. Kromě převodů do kategorie dlouhodobá aktiva držaná k prodeji obsahuje tento řádek také převody mezi projekty ve výstavbě a ostatními dvěma portfolii.

Dlouhodobá aktiva držena k prodeji*	metoda ocenění	k 31.12.2023	k 31.12.2022
Praha – Jahodnice	porovnávací	46 932	-
Zlín	porovnávací	1 159	-
Dlouhodobá aktiva držena k prodeji celkem		48 091	-

*ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)

K 31. 12. 2023 byly převedeny do dlouhodobých aktiv držných k prodeji pozemky včetně odpovídajícího poměrného podílu na infrastruktuře vybudované v projektu Praha „Rodinné bydlení Jahodnice“ (Praha k.ú. Hostavice) určený pro výstavbu řadových rodinných domů v hodnotě 46 932 tis. Kč a pozemky ve Zlíně (k.ú. Louky nad Dřevnicí) v hodnotě 1 159 tis. Kč.

K 31. 12. 2022 nebyly uzavřeny žádné závazné smluvní vztahy týkající se odprodeje investic do nemovitosti v období do jednoho roku.

Rok 2023

V průběhu roku byl zakoupen pozemek v Jindřichově Hradci určený k výstavbě dalšího objektu DIY a pozemky u již vlastněné pronajímané nemovitosti v Pardubicích a pozemky ve Zlíně. Dále pokračovaly práce na pozemkovém portfoliu (Jindřichův Hradec, Průhonice, Plačice, Chrlice a Nový Jičín), byly provedeny terénní úpravy pozemků v Praze „Rodinné bydlení Jahodnice“, byl zakoupen teplovod a uzavřena úplatná smlouva na služebnost obojí potřebné k realizaci projektu DIY v Kladně a v některých objektech byla provedena technická zhodnocení. Společnost prodala jeden pozemek na Kladně a pět pozemků u pronajímané nemovitosti v Pardubicích. Tyto prodeje nijak neovlivnily účel a užití výše uvedených investic. Z projektu Praha „Rodinné bydlení Jahodnice“ bylo prodáno celkem devět pozemků, z toho osm určených k výstavbě řadových rodinných domů a jeden pro školství.

Rok 2022

V průběhu roku byl zakoupen pozemek v Brně Chrlicích potřebný pro úspěšné pokračování projektu, pokračovaly práce na pozemkovém portfoliu (Průhonice, Brno, Kladno, Jindřichův Hradec, Nový Jičín) a v některých pronajatých objektech byla provedena technická zhodnocení. Byl prodán pozemek pro výstavbu bytového domu v projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ vykázaný k 31.12.2021 v položce dlouhodobá aktiva držena k prodeji a kamerový systém v prostoru DRIVE-IN v objektu ve Zlíně.

Oceňování investic do nemovitostí reálnou hodnotou

Reálná hodnota investic do nemovitostí k 31. prosinci 2023 i k 31. prosinci 2022 byla stanovena na základě ocenění společností EQUITA Consulting s.r.o. Společnost je zapsána v seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost a má dlouhodobé odborné znalosti a zkušenosti s oceňováním nemovitostí a disponuje 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 IVS a s mezinárodními účetními standardy IFRS přijatými Evropskou unií.

Reálná hodnota byla určena v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a fondech podle IFRS 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 pronajímatelných jednotek nemovitostí jsou posouzeny s ohledem na pronájmy realizované v pronajímatelných 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. Znalec použil pro ocenění pronajímaných nemovitostí výnosovou

metodu výpočtu reálné hodnoty, jejímiž významnými nepozorovatelnými vstupy jsou kapitalizační míra, nájemné ovlivněné obsazeností snížené o obnovovací a provozní náklady.

Porovnávací hodnota byla určena podle známých realizovaných, či inzerovaných prodejů obdobných nemovitých věcí a je provedeno porovnání a aplikace na oceňované pozemky. Pro ocenění nemovitých věcí porovnávací metodou 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. Meziročně nedošlo k žádné změně oceňovací techniky.

Všechny investice do nemovitostí byly klasifikovány do Úrovně 3 v rámci hierarchie reálné hodnoty a jsou pro ně relevantní následující informace. Průměrná obsazenost byla 99,66 % (2022: 99,92 %), kapitalizační míra byla stanovena při zohlednění rozdílů v lokalitě a převládajících tržních podmínkách a doby návratnosti a pohybovala se v rozpětí 6,25 % až 7,25 % (v roce 2022: 6,25 % až 7 %). Průměrná cena pozemků včetně hodnoty projektů ve výstavbě byla 1 649 Kč/m² (2022: 2 189 Kč/m²), bez projektů ve výstavbě 1 465 Kč/m² (2022: 1 452 Kč/m²).

Rok 2023

pronajímané obchodní nemovitosti vytvářející příjem	metoda ocenění	ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)	kapitalizační míra v %	obsazenost v %
Jihlava	výnosová	152 900	7,25	100
Hodonín	výnosová	234 700	7,25	100
Praha	výnosová	423 000	6,25	99
České Budějovice	výnosová	239 700	7,25	99,3
Pardubice	výnosová	241 900	7,25	100
Brno	výnosová	281 000	7,00	99,9
Zlín	výnosová	292 500	7,25	99,3
Česká Lípa I	výnosová	268 500	7,25	100
Penny Brno	výnosová	59 600	6,50	100
Staré Město	výnosová	137 500	7,25	100
Česká Lípa II	výnosová	142 900	7,25	97,04
Valašské Meziříčí	výnosová	157 700	7,25	100
Chomutov	výnosová	126 500	7,25	100
Svitavy	výnosová	152 000	7,25	100
Mikulov	výnosová	64 800	7,25	100
Nový Jičín	výnosová	475 787	6,50	100
pronajímané nemovitosti celkem		3 450 987		

pozemkové portfolio	metoda ocenění	ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)	výměra v m2
Tábor	porovnávací	18 569	9 986
Brno	porovnávací	200 274	123 348
Kukleny	porovnávací	1 686	5 540
Plačice	porovnávací	92 903	266 493
Průhonice	porovnávací	202 952	93 093
Praha	porovnávací	166 380	54 198
Kladno	porovnávací	98 821	36 051
Nový Jičín	porovnávací	28 700	8 432
Jindřichův Hradec	porovnávací	29 490	17 354
Zlín	porovnávací	106 811	31 455
pozemkové portfolio celkem		946 586	645 950

Rok 2022

pronajímané obchodní nemovitosti vytvářející příjem	metoda ocenění	ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)	kapitalizační míra v %	obsazenost v %
Jihlava	výnosová	152 500	7,00	100
Hodonín	výnosová	233 300	7,00	100
Praha	výnosová	401 030	6,00	100
České Budějovice	výnosová	236 000	7,00	99,5
Pardubice	výnosová	241 100	7,00	100
Brno	výnosová	279 000	6,75	99,9
Zlín	výnosová	289 300	7,00	99,3
Česká Lípa I	výnosová	265 200	7,00	100
Penny Brno	výnosová	58 800	6,25	100
Staré Město	výnosová	136 000	7,00	100
Česká Lípa II	výnosová	142 500	7,00	100
Valašské Meziříčí	výnosová	155 200	7,00	100
Chomutov	výnosová	117 600	7,00	100
Svitavy	výnosová	151 400	7,00	100
Mikulov	výnosová	64 000	7,00	100
Nový Jičín	výnosová	470 200	6,25	100
pronajímané nemovitosti celkem		3 393 130		

pozemkové portfolio	metoda ocenění	ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)	výměra v m2
Tábor	porovnávací	17 869	9 986
Brno	porovnávací	193 324	123 348
Kukleny	porovnávací	1 682	5 540
Plačice	porovnávací	92 288	266 493
Průhonice	porovnávací	199 040	93 093
Praha	porovnávací	257 657	66 094
Kladno	porovnávací	98 174	38 951
Nový Jičín	porovnávací	28 700	8 432
pozemkové portfolio celkem		888 734	611 937

V pozemkovém portfoliu drží Společnost pozemky za účelem zhodnocení buď formou budoucího prodeje nebo další výstavby.

Projekty ve výstavbě jsou dosud nedokončené investice týkající se pozemkového portfolia a pronajímaných nemovitostí a zaplacené zálohy na pořízení investic do nemovitostí v celkové hodnotě 118 855 tis. Kč. Největší položky: výdaje na vybudování infrastruktury a úpravy na pozemcích Praha Jahodnice (37 470 tis. Kč), projektové a přípravné práce na pozemcích v Jindřichově Hradci a příspěvek na vybudovanou infrastrukturu a provedené stavební práce (27 810 tis. Kč), projektové práce na pozemcích v Hradci Králové Plačicích a náklady na právní služby (20 297 tis. Kč), projektové práce na pozemcích v Brně Chřlčích a náklady na právní služby a posudky (18 026 tis. Kč), projektové a přípravné práce na pozemcích v Kladně Kročehlavech a náklady na teplovod a věcné břemeno (9 329 tis. Kč), projektové práce na pozemcích v Novém Jičíně určených k dostavbě obchodního centra (3 213 tis. Kč) a projektové práce na projektu v Průhonících (1 948 tis. Kč).

3.3. Pozemky, budovy, zařízení

	2023	2022
Pořizovací ceny		
Zůstatek k 1.1.	1 764	2 097
Přírůstky	-	975
Prodeje	-	1 308
Zůstatek k 31.12.	1 764	1 764
Kumulované odpisy a ztráty ze snížení hodnoty		
Zůstatek k 1.1.	-653	-1 660
Přírůstky	-288	-301
Prodeje	-	1 308
Zůstatek k 31.12.	-941	-653
Pozemky, budovy, zařízení stav k 31.12.	823	1 111

Společnost vlastní pouze zařízení, které využívá při zajištění správy svého investičního portfolia.

3.4. Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky

	k 31.12.2023	k 31.12.2022
Ostatní dlouhodobé pohledávky	2 000	2 000
Celkem dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	2 000	2 000

Společnost vykazuje v roce 2023 a 2022 v souladu s uzavřenou Plánovací smlouvou pohledávku za Statutárního městem Brnem ve výši 2 000 tis. Kč. Reálná hodnota pohledávky se významně neliší od její naběhlé hodnoty.

3.5. Majetkové účasti

	2023	2022
Počáteční zůstatek k 1.1.	-	-
Přírůstky/nákup	200 000	-
Úbytky/prodej	-	-
Zisk/ztráta z přecenění majetkových účastí	6 141	-
Zůstatek k 31.12.	206 141	-

název společnosti	% účasti	základní kapitál	vlastní kapitál k 31.12.2023	HV běžného období
Vinohradská BLDG a.s.*	100	185 000	154 752	-6 911

* Hodnoty vycházejí z účetní závěrky sestavené dle českých účetních předpisů.

Reálná hodnota majetkové účasti k 31. prosinci 2023 byla určena na základě ocenění znalcem. Ocenění bylo provedeno metodou substanční hodnoty, každá majetková složka je k datu ocenění oceněna za předpokladu, že společnost bude kontinuálně pokračovat ve své dosavadní činnosti. Největší majetkovou složkou u společnosti Vinohradská BLDG, a.s. je pozemek s s budovou v k.ú. Vinohrady (Praha). Nemovitost (kancelářská budova) je určená k rekonstrukci a k 31. 12. 2023 byly pozemek s nemovitostí oceněny na 211 000 tis. Kč. Výsledné ocenění reálnou hodnotou majetkové účasti dále zohledňuje ostatní aktiva a dluhy společnosti Vinohradská BLDG, a.s.

3.6. Krátkodobá aktiva

	k 31.12.2023	k 31.12.2022
Dlouhodobá aktiva držena k prodeji	48 091	-
Zásoby	-	-
Pohledávky z obchodních vztahů	11 030	12 205
Poskytnuté zálohy	8 866	8 971
Celkem krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	19 896	21 176
Ostatní pohledávky – daň z příjmů	-	328
Ostatní pohledávky – příjmy příštích období	67 843	19 190
Ostatní pohledávky – předplacené náklady	1 720	1 477
Ostatní aktiva – DPH a ostatní daně	18 898	-
Ostatní pohledávky – ostatní	-	72
Celkem ostatní pohledávky	88 461	21 067

	k 31.12.2023	k 31.12.2022
Bankovní účty	430 656	587 046
Termínované vklady	250 000	200 000
Pokladní hotovost	11	36
Celkem peněžní prostředky a ekvivalenty	680 667	787 082

Rok 2023

Dlouhodobá aktiva držena k prodeji viz. bod 3.2.

Zásoby tvoří k datu účetní závěrky dosud nepřevedená plynovodní přípojka postavená pro bytový dům B1 projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“, její reálná hodnota dle posudku znalce je 0 tis. Kč.

Ostatní aktiva – příjmy příštích období – největší položku představovala nevyořádaná kupní cena prodaného pozemku z projektu Praha „Rodinné bydlení Jahodnice“ určeného pro školství (47 264 tis. Kč). Kupní smlouva a návrh na vklad byly vloženy do katastru nemovitostí v prosinci 2023, výplata kupní ceny byla dle kupní smlouvy vázaná na obdržení sdělení katastrálního úřadu o provedení zápisu vkladu do katastru nemovitostí.

Ostatní aktiva – DPH a ostatní daně. Nárok na vrácení nadměrného odpočtu daně z přidané hodnoty v následujícím daňovém období.

Rok 2022

Dlouhodobá aktiva držena k prodeji viz. bod 3.2.

Zásoby tvoří k datu účetní závěrky dosud nepřevedená plynovodní přípojka postavená pro bytový dům B1 projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“, její reálná hodnota dle posudku znalce je 0 tis. Kč.

3.7. Vlastní kapitál

Výkaz o změnách vlastního kapitálu je uveden v úvodu účetní závěrky.

Společnost v roce 2023 ani 2022 neemitovala žádné nové akcie. Základní kapitál Společnosti činí 2 805 000 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 2022 byl na základě rozhodnutí valné hromady konané dne 29. 6. 2023 převeden do nerozděleného zisku.

	k 31.12.2023	k 31.12.2022
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	350 666	206 038
Čistý zisk/ztráta přiřaditelný akcionářům společnosti po předpokládaných konverzích pohybů	350 666	206 038
Základní zisk na akcii v Kč	62 507,30	36 527,96
Zředěný zisk na akcii v Kč	62 507,30	36 527,96

Základní zisk na akcii se vypočte vydělením zisku/ztráty Společnosti váženým průměrem kmenových akcií, po vyloučení kmenových akcií zakoupených Společností a držené 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.

3.8. Přijaté půjčky (dlouhodobé i krátkodobé) a ostatní závazky (dlouhodobé i krátkodobé)

Společnost 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 a jsou zajištěny zástavním právem k těmto nemovitostem. Úvěr na Společnost přešel v důsledku fúze s dceřinou společností UNISTAV International, a.s. a je úročen fixní úrokovou sazbou.

Úvěr je splácen v pravidelných měsíčních splátkách. Stav úvěru k 31. 12. 2023 byl 37 837 tis. Kč (k 31. 12. 2022 44 422 tis. Kč), z toho částka splatná do konce následujícího roku vykázána v krátkodobých závazcích celkem 7 310 tis. Kč (2022: 6 600 tis. Kč), částka 30 527 tis. Kč (2022: 37 822 tis. Kč) splatná po konci následujícího roku vykázána v dlouhodobých závazcích. Celková výše úvěru splatná do 5 let činí částku 31 310 tis. Kč, nad pět let částku 6 527 tis. Kč.

V roce 2020 v souvislosti s kapitálovou akvizicí (koupě akcií společnosti Galerie Tabačka a.s., v důsledku fúze sloučením s rozhodným dnem 1. 1. 2022 společnost zanikla) uzavřela Společnost Smlouvu o postoupení pohledávky ze dne 29. 9. 2020, kterou vstoupila do práv a povinností věřitele ze Smlouvy o zápůjčce ze dne 24. 7. 2020. Závazek z této smlouvy je splatný postupně ve splátkách, a to do 15. 1. 2024. Závazek je vykázán v naběhlé hodnotě prostřednictvím efektivní úrokové míry ve výši 2,35 %. K 31. 12. 2023 byla nominální výše závazku 5 000 tis. Kč (k 31.12.2022: 5 000 tis. Kč) - v naběhlé hodnotě vykazováno v krátkodobých ostatních závazcích 4 995 tis. Kč, splaceno 12.1.2024 (k 31. 12. 2022 v naběhlé hodnotě 4 880 tis. Kč vykazované v dlouhodobých ostatních závazcích).

3.9. Krátkodobé závazky

	k 31.12.2023	k 31.12.2022
Závazky z obchodního styku	11 211	13 551
Přijaté zálohy	11 880	7 689
Závazky – spřízněné osoby	309	342
Celkem krátkodobé závazky z obchodního styku	23 400	21 582
Výdaje příštích období	5 971	14 025
Výnosy příštích období	1 383	1 304
Odměny statut. orgánům, mzdy, sociální a zdravotní pojištění	1 027	1 094
Daň z příjmů splatná	1 430	-
Ostatní daně	113	2 065
Ostatní závazky – ostatní	5 004	-
Celkem ostatní závazky	14 928	18 488

Krátkodobé závazky ostatní ve výši 4 995 tis. Kč viz. bod 3.8.

3.10. Čistá hodnota aktiv dle Zákona o investičních společnostech a investičních fondech (ZISIF)

Zákon č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech upravuje v § 196 oceňování majetku a dluhů investičního fondu z investiční činnosti a to následovně:

(1) Majetek a dluhy investičního fondu z investiční činnosti se oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie s tím, že

a) pro určení reálné hodnoty dluhopisu nebo obdobného cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru představujícího právo na splacení dlužné částky je možné použít průměrnou cenu mezi nejlepší závaznou nabídkou a poptávkou (středová cena) a

b) pro určení reálné hodnoty akcie nebo obdobného cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru představujícího podíl na obchodní společnosti nebo jiné právnické osobě je možné použít hodnotu, která je vyhlášena na evropském regulovaném trhu nebo na zahraničním trhu obdobném regulovanému trhu a která je vyhlášena k okamžiku ne pozdějšímu, než je okamžik ocenění a nejvíce se blížícímu okamžiku ocenění.

(2) Česká národní banka stanoví vyhláškou postupy pro určení reálné hodnoty majetku a dluhů investičního fondu v rozsahu stanoveném odstavcem 1.

Metoda ocenění reálnou hodnotou vyžadovaná tímto zákonem se pro některá aktiva a závazky liší od metody, která je upravena Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS). V případě Společnosti se jedná o položku zásoby (podle IAS 2 jsou zásoby oceňovány pořizovací cenou, nebo čistou realizovatelnou hodnotou, podle toho, která je nižší) a přijaté půjčky (společnost zvolila pro ocenění přijatých půjček dle IFRS 9 ocenění v naběhlé hodnotě). Rozdíl reálné a naběhlé hodnoty u přijatých půjček je důsledkem vývoje tržních úrokových sazeb k 31. 12. 2023 v porovnání s fixní úrokovou sazbou, kterou jsou přijaté půjčky úročeny. Ostatní finanční aktiva a ostatní finanční závazky jsou oceňovány v naběhlé hodnotě, kterou vzhledem k velikosti zůstatků a krátkodobé splatnosti lze považovat za vhodnou aproximaci reálné hodnoty.

Níže je uveden přehled rozdílů hodnot (údaje v tis. Kč) podle IFRS a Zákona o investičních společnostech a investičních fondech (ZISIF)

k 31.12.2023

AKTIVA	účetní hodnota	reálná hodnota	rozdíl
Nehmotná aktiva	818	818	-
Investice do nemovitostí	4 516 428	4 516 428	-
Pozemky, budovy a zařízení	823	823	-
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	2 000	2 000	-
Majetkové účasti	206 141	206 141	-
Dlouhodobá aktiva držena k prodeji	48 091	48 091	-
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	19 896	19 896	-
Ostatní pohledávky	88 461	88 461	-
Peněžní prostředky a ekvivalenty	680 667	680 667	-
ZÁVAZKY			
Přijaté půjčky	30 527	22 672	7 855
Závazek odložená daň	76 418	76 418	-
Přijaté půjčky krátkodobé	7 310	7 310	-
Krátkodobé závazky z obchodního styku	23 400	23 400	-
Ostatní závazky	14 928	14 928	-
HODNOTA ČISTÝCH AKTIV	5 410 742	5 418 597	7 855

* čisté obchodní jmění (NAV) = aktiva celkem – dluhy (závazky a časové rozlišení) - rezervy

Na základě výše uvedených reálných hodnot byla stanovena k 31. 12. 2023 celková hodnota čistého obchodního jmění Společnosti dle Zákona o investičních společnostech a investičních fondech ve výši 5 418 597 175,75 Kč a hodnota čistého obchodního jmění na jednu akcii ve výši 965 881,85 Kč (rozdíl mezi účetní hodnotou a reálnou hodnotou aktiv a závazků: položka zásoby 0 tis. Kč, položka přijaté půjčky včetně krátkodobých 7 855 tis. Kč).

K 31. 12. 2022 bylo celkové čisté obchodní jmění 5 070 081 852,75 Kč, čisté obchodní jmění na jednu akcii 903 757,91 Kč, rozdíl mezi účetní hodnotou a reálnou hodnotou aktiv a závazků byl v položce přijaté půjčky ve výši 10 006 tis. Kč

4. VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

4.1. Výnosy z pronájmu a služeb

	2023	2022
Výnosy z pronájmu	302 066	293 420
Výnosy ze služeb	166	96
Výnosy z pronájmu a služeb celkem	302 232	293 516

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

Pronájem nemovitostí je klasifikován jako operativní leasing, přičemž z tzv. nevypověditelných leasingů jsou očekávány následující budoucí minimální leasingové platby:

	31.12.2023	31.12.2022
Platby – nájemné do 1 roku	307 582	284 151
Platby – nájemné nad 1 rok a do 5 let	1 017 700	900 950
Platby – nájemné nad 5 let	559 922	730 087
Budoucí minimální leasingové platby celkem	1 885 204	1 915 188

4.2. Čisté výnosy související s poplatky za služby

	2023	2022
Výnosy z přeúčtování nákladů na energie	44 387	79 448
Náklady na energie	-44 386	-79 695
Výnosy související s pronájmem – ostatní	15 337	14 682
Náklady na poskytované služby	-10 122	-10 254
Čisté výnosy související s poplatky za služby celkem	5 216	4 181

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

4.3. Náklady na provoz nemovitostí

	2023	2022
Opravy a udržování nemovitostí	27 146	35 547
Bezpečnostní služby	6 734	6 251
Daň z nemovitých věcí	2 530	2 771
Správa budov a nemovitostí	3 115	3 291
Pojištění	1 080	1 038
Ostatní náklady související s nemovitostmi	6 181	6 304
Náklady na provoz nemovitostí celkem	46 786	55 202

4.4. Prodej a držba zásob

	2023	2022
Tržby z prodeje zásob	-	1 586
Náklady na pořízení zásob	-	919
Zisk/ztráta z prodeje zásob	-	667

Prodej nebytových jednotek v bytovém domě B1 projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ byl ukončen v průběhu roku 2022.

4.5. Zisk/ztráta z majetkových účastí

	2023	2022
Zisk/ztráta z přecenění majetkových účastí	6 141	-
Zisk/ztráta z majetkových účastí celkem	6 141	-

4.6. Snížení hodnoty majetku

	2023	2022
Snížení hodnoty dlouhodobého nehmotného majetku	-385	-
Snížení hodnoty pohledávek	329	47
Snížení hodnoty zásob	-	-
Snížení hodnoty majetku celkem	-56	47

Vývoj změny hodnoty dlouhodobého nehmotného majetku, pohledávek a zásob

k 31. 12. 2023	počáteční stav k 1. 1. 2023	změna v průběhu období	změna hodnoty k 31.12.2023 - zvýšení	změna hodnoty k 31.12.2023 - snížení	konečný stav k 31. 12. 2023
Dlouhodobý nehmotný majetek	6 016	-	385	-	6 401
Pohledávky	4 435	-243	-	-86	4 106
Zásoby	2 119	-	-	-	2 119
Snížení hodnoty majetku celkem	12 570	-243	385	-86	12 626

4.7. Čistý zisk/ztráta z přecenění investic do nemovitostí

	2023	2022
Pronajaté nemovitosti vytvářející příjem	53 330	-142 108
Pozemkové portfolio	27 712	102 426
Projekty ve výstavbě	-2 646	-1 584
Zisk/ztráta z přecenění investic do nemovitostí	78 396	-41 266

4.8. Čistý zisk/ztráta z prodeje investic do nemovitostí

	2023	2022
Výnosy z prodeje investic do nemovitostí	74 907	252
Reálná hodnota prodaných investic do nemovitostí	-73 851	-
Související náklady (právní služby, posudky, poplatky, daně)	-52	-
Čistý zisk/ztráta z prodeje investic do nemovitostí	1 004	252

Rok 2023

Společnost prodala jeden pozemek na Kladně a pět pozemků u pronajímané nemovitosti v Pardubicích. Dále bylo prodáno z projektu Praha „Rodinné bydlení Jahodnice“ celkem devět pozemků, z toho osm určených k výstavbě řadových rodinných domů a jeden pro školství.

Rok 2022

Společnost prodala kamerový systém v přístavbě DRIVE IN v objektu UNI HOBBY Zlín.

4.9. Zisk/ztráta z prodeje dlouhodobých aktiv držených k prodeji

	2023	2022
Výnosy z prodeje dlouhodobých aktiv držených k prodeji	-	91 931
Reálná hodnota dlouhodobých aktiv držených k prodeji	-	-81 108
Zisk/ztráta z prodeje dlouhodobých aktiv držených k prodeji	-	10 823

Rok 2023

Nebyly uskutečněny žádné prodeje tohoto typu aktiv.

Rok 2022

Byla prodána dlouhodobá aktiva držená k prodeji vykázána v krátkodobých aktivech k 31. 12. 2021.

4.10. Správní náklady

	2023	2022
Mzdové náklady a odměny	10 088	10 268
Sociální a zdravotní pojištění, ostatní sociální náklady	3 080	3 109
Odměna depozitáře, auditní, daňové, právní, poradenské služby	3 713	3 247
Nájemné a spotřeba energie a vody v pronajatých prostorách	1 177	1 121
Odpisy zařízení	288	203
Spotřeba materiálu	415	305
IT služby	471	374
Ostatní správní náklady	792	881
Správní náklady celkem	20 024	19 508

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

	2023	2022
Bankovní úroky	43 697	24 502
Úrokové výnosy celkem	43 697	24 502

	2023	2022
Úroky z úvěru	67	70
Úroky – ostatní závazky	115	808
Úrokové náklady celkem	182	878

	2023	2022
Bankovní poplatky	49	53
Ostatní finanční zisky a ztráty	-	324
Ostatní čistý finanční výsledek	-49	-377

4.12. Daň z příjmů

	2023	2022
Zisk za účetní období	350 666	206 038
Daň z příjmů vykázaná ve výsledku hospodaření celkem	-18 923	-10 874
<i>z toho: Daň z příjmů – splatná</i>	<i>-12 787</i>	<i>-11 292</i>
<i>Daň z příjmů – odložená</i>	<i>-6 136</i>	<i>418</i>
Zisk před zdaněním	369 589	216 912

	2023	2022
Nominální sazba daně z příjmů právnických osob	5 %	5 %
Daň z příjmů vypočtená nominální sazbou daně z příjmů právnických osob	-18 479	-10 846
Dopad daňově neuznatelných nákladů	-444	-28
Celkem daň z příjmů	-18 923	-10 874

Efektivní daňová sazba uplatňovaná Společností za rok 2023 činí 5,12 % (2022: 5,01 %)

Dlouhodobé závazky odložená daň

	2023			2022		
	Hodnota účetní	Hodnota daňová	Přechodný rozdíl	Hodnota účetní	Hodnota daňová	Přechodný rozdíl
Nehmotná aktiva	818	625	193	1 251	0	1 251
Investice do nemovitostí a dlouhodobá aktiva držena k prodeji	4 564 519	3 034 412	1 530 107	4 386 043	2 979 809	1 406 234
Pozemky, budovy, zařízení	823	655	168	1 111	961	150
Zásoby	-	2 119	-2 119	-	2 119	-2 119
Ostatní dlouhodobé/krátkodobé závazky	4 995	5 000	5	4 880	5 000	120
Celkový přechodný rozdíl			1 528 354			1 405 636
Odložená daň (sazba 5 %)			76 418			70 282

5. 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.

5.1. 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.

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 2023 a 2022 dle věkové struktury a případného snížení hodnoty.

Analýza pohledávek po splatnosti

k 31.12.2023	Celkem do splatnosti bez snížení hodnoty	Po splatnosti se snížením hodnoty	Snížení hodnoty	Celkem
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	2 000	-	-	2 000
Krátkodobé poskytnuté půjčky	-	-	-	-
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	19 225	4 777	-4 106	19 896
Ostatní pohledávky – finanční aktiva	67 843	-	-	67 843
Peněžní prostředky a ekvivalenty	680 667	-	-	680 667
Celkem	769 735	4 777	-4 106	770 406

k 31.12.2022	Celkem do splatnosti bez snížení hodnoty	Po splatnosti se snížením hodnoty	Snížení hodnoty	Celkem
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	2 000	-	-	2 000
Krátkodobé poskytnuté půjčky	-	-	-	-
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	19 720	5 891	-4 435	21 176
Ostatní pohledávky – finanční aktiva	19 190	-	-	19 190
Peněžní prostředky a ekvivalenty	787 082	-	-	787 082
Celkem	827 992	5 891	-4 435	829 448

5.2. 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 převážně vlastními zdroji, využíváním příjmů z pronájmů k úhradě krátkodobých závazků.

S výjimkou úvěru od České spořitelny a.s. (k 31.12.2023: 37 837 tis. Kč, k 31.12.2022: 44 422 tis. Kč, viz. bod 3.8.) a zádržného z titulu smluv o dílo (k 31.12.2023: 60 tis. Kč, k 31.12.2022: 368 tis. Kč), Společnost nemá jiné závazky než závazky, které jsou splatné do tří měsíců. Společnost dlouhodobě vykazuje dostatek zdrojů (stav peněžních prostředků k 31.12.2023 : 680 656 tis. Kč, k 31.12.2022: 787 046 tis. Kč), své peněžní závazky plní řádně a včas.

5.3. 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. Společnost uplatňuje diverzifikaci a soustředí se na nemovitosti v České republice.

Měnové riziko

Společnost k 31. 12. 2023 nemá finanční aktiva a závazky v cizích měnách.

Úrokové riziko

Společnost má k 31. 12. 2023 pouze jeden přijatý bankovní úvěr, který je po sjednané období úročen fixní úrokovou sazbou. Tento bankovní úvěr je Společnost schopna kdykoli vykrýt svými vlastními finančními prostředky.

Cenové riziko

Společnost je vystavena riziku 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.

5.4. 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.

Největším zdrojem financování byl vlastní kapitál, který činil 97,26 % (2022: 96,94 %) pasiv. Společnost od vzniku nerozhodla o výplatě jakéhokoliv podílu na zisku.

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.

6. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Definice spřízněných stran je uvedena v část 2.2.3. - spřízněné strany.

Členové představenstva obdrželi v roce 2023 na základě Smlouvy o výkonu funkce odměny v celkové výši 3 770 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 290 tis. Kč (v roce 2022 celkem 3 839 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 518 tis. Kč). V roce 2023 ani v roce 2022 neměla Společnost žádné vedoucí osoby (mimo členy představenstva).

Vztahy se spřízněnými osobami za sledované období

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů

	k 31.12.2023	k 31.12.2022
UNI HOBBY, a.s.	4 784	8 498
TRAVEL FREE, s.r.o.*	-	959
Vinohradská BLDG, a.s.	18	-
Celkem krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	4 802	9 457

*společnost opustila holding UNIMEX GROUP k 30.6.2023

Ostatní pohledávky

	k 31.12.2023	k 31.12.2022
UNI HOBBY, a.s.	4 316	5 983
Celkem ostatní pohledávky	4 316	5 983

Krátkodobé závazky z obchodního styku

	k 31.12.2023	k 31.12.2022
UNI HOBBY, a.s.	4 762	2 261
UNIMEX GROUP, a.s.	248	244
Václavské, a.s.	88	58
Celkem krátkodobé závazky z obchodního styku	5 098	2 563

Ostatní závazky

	k 31.12.2023	k 31.12.2022
UNI HOBBY, a.s.	332	240
UNIMEX GROUP, a.s.	6	-
Celkem ostatní závazky	338	240

Výnosy z pronájmu a služeb

	2023	2022
UNI HOBBY, a.s.	211 632	243 323
TRAVEL FREE, s.r.o.*	3 407	6 916
UNIMEX GROUP, a.s.	-	24
Vinohradská BLDG, a.s.	15	-
Celkem výnosy z pronájmu a služeb**	215 054	250 263

*společnost opustila holding UNIMEX GROUP k 30.6.2023

** ve výnosech jsou zahrnuty i výnosy z přeučtování nákladů na energie a ostatní výnosy z pronájmu

Náklady na provoz nemovitostí

	2023	2022
UNIMEX GROUP, a.s.	2 460	2 460
UNI HOBBY, a.s.	1 643	1 938
Celkem náklady na provoz nemovitostí	4 103	4 398

Správní náklady

	2023	2022
Václavské, a.s.	1 180	1 063
UNIMEX GROUP, a.s.	-	274
Celkem správní náklady	1 180	1 337

Pořízení investic do nemovitostí

	2023	2022
UNIMEX GROUP, a.s.	97 000	-
Celkem pořízení investic do nemovitostí	97 000	-

Zisk a ztráta z prodeje investic do nemovitostí

	2023	2022
UNI HOBBY, a.s.	-	252
Celkem zisk a ztráta z prodeje investic do nemovitostí	-	252

Pořízení majetkových účastí

	2023	2022
UNIMEX GROUP, a.s.	200 000	-
Celkem pořízení majetkových účastí	200 000	-

7. 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.

8. PODMÍNĚNÁ AKTIVA

Ve prospěch Společnosti byly vystaveny tyto bankovní a jiné záruky:

- bankovní záruka poskytnutá UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. ve výši 537 184,07 Kč s platností do 31. 3. 2024. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti ALFA RENT, s.r.o. z titulu nájemní smlouvy uzavřené na prostory v objektu UNI HOBBY Brno
- bankovní záruka poskytnutá Všeobecnou úverovou bankou a.s., se sídlem v Bratislavě ve výši 390 000,- Kč platná do 6. 9. 2026. Záruka je vystavena 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 poskytnutá Českou spořitelnou, a.s. ve výši 572 770,- Kč s platností do 30. 9. 2024. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti KOBERCE BRENO, spol. s.r.o. z titulu nájemní smlouvy uzavřené na prostory v objektu UNI HOBBY Valašské Meziříčí
- bankovní záruka poskytnutá KB, a.s. ve výši 10 567 974,- Kč s platností do 25. 3. 2024. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti PS-MSI, a.s. z titulu smlouvy o dílo na výstavbu obchodního centra Svitavy
- bankovní záruka poskytnutá Komerční bankou, a.s. ve výši 2 690 219,- Kč s platností do 31. 7. 2025. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti PS-MSI, a.s. z titulu smlouvy o dílo na výstavbu objektu TRAVEL FREE Mikulov
- bankovní záruka poskytnutá Komerční bankou, a.s. ve výši 501 516,- Kč s platností do 30. 11. 2024. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti FAST ČR, a.s. z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu UNI HOBBY Jihlava
- bankovní záruka poskytnutá Komerční bankou, a.s. ve výši 683 644,50 Kč s platností do 31. 7. 2024. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti FAST ČR, a.s. z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu obchodního centra Česká Lípa II
- bankovní záruka poskytnutá Komerční bankou, a.s. ve výši 2 204 228,90 Kč s platností do 15. 5. 2026 na plnění závazků společnosti PS-MSI, a.s. z titulu smlouvy o dílo na zhotovení stavby ve Zlíně (přístavba prodejní haly „DRIVE-IN“ a stavební úpravy prodejny HOBBY marketu)
- bankovní záruka poskytnutá Československou obchodní bankou, a.s. ve výši 350 000,-- Kč s platností do 31. 3. 2027. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti HECHT MOTORS s.r.o. z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu obchodního centra Česká Lípa II
- bankovní záruka poskytnutá Raiffeisenbank a.s. ve výši 979 387,43 Kč s platností do 15. 2. 2024. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti Mountfield a.s. z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu obchodního centra Česká Lípa II
- bankovní záruka poskytnutá Komerční bankou, a.s. ve výši 276 754,83 Kč s platností do 28. 11. 2029, záruka je vystavena na plnění závazků společnosti VELKOOBCHOD ORION, spol. s r.o. z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu obchodního centra Galerie Tabačka
- bankovní záruka poskytnutá UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. ve výši 133 297,-- Kč s platností do 30. 6. 2026, záruka je vystavena na plnění závazků společnosti TESCOOMA s.r.o. z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu obchodního centra Galerie Tabačka
- bankovní záruka poskytnutá Českou spořitelnou, a.s. ve výši 162 457,-- Kč s platností do 27. 1. 2026, záruka je vystavena na plnění závazků společnosti GECO, a.s. z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu obchodního centra Galerie Tabačka
- bankovní záruka poskytnutá Komerční bankou, a.s. ve výši 98 800,-- Kč s platností do 31. 1. 2026, záruka je vystavena na plnění závazků společnosti Flamengo květiny s.r.o. z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu obchodního centra Galerie Tabačka

- finanční záruka poskytnutá mateřskou společností CCC Spòlka Akcyjna ve výši 616 608,85 Kč s platností od data jejího vystavení do konce třetího měsíce následujícího po ukončení účinnosti nájemní smlouvy, záruka je vystavena na plnění závazků společnosti CCC Czech, s.r.o. z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu obchodního centra Galerie Tabačka
- bankovní záruka poskytnutá UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. ve výši 670 032,-- Kč s platností do 20. 9. 2024, záruka je vystavena na plnění závazků společnosti ROSSMANN, spol. s r.o. z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu obchodního centra Galerie Tabačka
- bankovní záruka poskytnutá Československou obchodní bankou, a.s. ve výši 929 639,-- Kč s platností do 2. 11. 2024, záruka je vystavena na plnění závazků společnosti HP TRONIC Zlín, spol. s r.o. z titulu nájemní smlouvy uzavřené na prostory v objektu obchodního centra Galerie Tabačka
- bankovní záruka poskytnutá Komerční bankou, a.s. ve výši 212 760,- Kč s platností do 1. 8. 2024, záruka je vystavena na plnění závazků společnosti Samohýl group a.s. z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu obchodního centra Galerie Tabačka
- finanční záruka poskytnutá mateřskou společností LPP S.A. ve výši 862 952,64 Kč s platností do 10. 2. 2025, záruka je vystavena na plnění závazků společnosti LPP Czech Republic s.r.o. z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu obchodního centra Galerie Tabačka

9. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Představenstvo Společnosti na svém jednání dne 4. 12. 2023 projednalo a schválilo záměr fúze sloučením společnosti Vinohradská BLDG, a.s. se Společností v prvním pololetí roku 2024 s rozhodným dnem sloučení 1. 1. 2024.

Kromě výše uvedeného neproběhly od konce rozvahového dne do okamžiku sestavení účetní závěrky Společnosti žádné významné či neobvyklé transakce, které by mohly zásadně ovlivnit pohled na finanční, majetkovou a důchodovou situaci společnosti.

Služebnosti

Služebnosti na pozemcích a nemovitostech nemají, vzhledem ke svému charakteru, vliv na jejich reálnou hodnotu.

UNI HOBBY market Brno (k.ú. Komín – LV 6119)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
EG.D, a.s.	parcela 3163/114,3163/122	umístění kabelového vedení VN
EG.D, a.s.	3163/132	distribuční soustava trafostanice

UNI HOBBY market Zlín (k.ú. Louky nad Dřevnicí – LV 968)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
Statutární město Zlín	parcela 670/71	umístění, provoz veřejného osvětlení, vjezdu a vstupu za účelem oprav, kontrol, údržby
EG.D, a.s.	parcela 670/71, 670/78, 670/79, 670/80,670/81	umístění kabelového vedení VN
EG.D, a.s.	670/78, 79, 80, 81	věcné břemeno zřizování a provozování vedení
670/255, 670/258, 670/259, 670/261, 670/262, 670/263, 670/264, 670/265, 670/267	670/255, 670/258, 670/259, 670/265, 670/261, 670/262, 670/263, 670/264, 670/267	služebnost cesty a inženýrské sítě
EG.D, a.s.	670/55	služebnost umístění distribuční soustavy – kabely VN, a právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat distribuční soustavu...
CETIN a.s.	670/255	služebnost ve zřízení, provozování, údržbě a opravách podzemního komunikačního vedení

UNI HOBBY market a pozemky Pardubice (k.ú. Pardubice – LV 12663)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
parcela st. 10575, 1759/19, 1759/8	parcela 1764/10, 1764/13, 1764/15, 1764/9	chůze, jízdy, průhonu
1759/7, 1761/6, 2784/29	parcela 1759/19, 1759/8,10577	cesty a stezky
CETIN a.s.	parcela 1764/8	zřízení (uložení), provoz, údržba, oprava vedení podzemního vedení veřejné komunikační sítě
CETIN a.s.	stavba č. p. 2777	zřízení (umístění), údržby a oprav skříňového rozvaděče a příslušného vnitřního rozvodu

OBI market Roztyly (k.ú. Chodov – LV 12877)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
Pražská teplárenská, a.s.	parcela 3258/3, 3258/29	umístění, provozování, provádění kontroly, údržby, oprav a stavby horkovodní přípojky a právo přístupu a příjezdu k ní
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
Pražská teplárenská, a.s.	parcela 3258/23	umístění, provozování, provádění kontroly, údržby, oprav a stavby horkovodní přípojky a přístupu a příjezdu k ní
Pražská teplárenská, a.s.	parcela 3258/23	umístění, provozování, provádění kontroly, údržby, oprav předávací stanice a právo přístupu a příjezdu k ní

UNI HOBBY market Hodonín (k.ú. Hodonín – LV 14003)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
parcela St.9214,2058/97, 2058/129, 2058/141-145	parcela 2058/120	volné chůze a jízdy za účelem přístupu k pozemkům
parcela St.9214,2058/97, 2058/129, 2058/141-145	parcela 2058/80	zřizování, užívání a provozování vedení přípojky dešťové kanalizace a břemeno bezúplatného odvodu dešťových vod
parcela St. 9032, 2058/120	parcela St. 9214, 2058/97, 2058/129, 2058/141-145	zřizování, užívání a provozování vedení přípojky dešťové kanalizace a bezúplatný odvod dešťových vod
parcela St. 9032, 2058/120	parcela St. 9214, 2058/97, 2058/129, 2058/141-145	volné chůze a jízdy za účelem přístupu k pozemkům, užívání a provozování silničního napojení
parcela St. 9109, St. 9903, 2058/123,2058/199	parcela St. 9214, 2058/97, 2058/129, 2058/141-145	stavby, zřizování, umístění, provozování, oprav a údržby vodovodní přípojky a vedení vody prostřednictvím přípojky
parcela St. 9109, St. 9903, 2058/123,2058/199	parcela St. 9214, 2058/97, 2058/129, 2058/141-145	stavby, zřizování, užívání, provozování, oprav a údržby elektrických nízkonapěťových rozvodů a jejich napojení na rozvaděč
parcela St. 9109, St. 9903, 2058/123,2058/199	parcela St. 9214, 2058/97, 2058/129, 2058/141-145	umístění stavby, zřizování, užívání, provozování, oprav a údržby přípojky veřejné dešťové kanalizace
DDK Bohemia s.r.o.	parcela 2058/97, 2058/141	spočívající v právu umístit na povinnou nemovitost stavbu vodovodní přípojky s napojením na vodovodní řád, vstup na nemovitost a provádět opravy, údržbu a revize
parcela St. 7453, 2058/111, 2058/188	parcela 2058/97	spočívající v právu umístit na povinnou nemovitost stavbu vodovodní přípojky s napojením na vodovodní řád, vstup na nemovitost a provádět opravy, údržbu a revize
parcela St. 7453, 2058/111, 2058/188	parcela 2058/97	umístění stavby kanalizační přípojky a vstupovat na pozemek za účelem provádění oprav, údržby, revizí
parcela St.9023, 9206/3, 2058/127, 2058/130, 2058/152, 2058/154,155, 2058/210, 2058/80	parcela 2058/97	umístit na pozemku stavbu propojení vodovodního řádu úsek V, vstup a vjíždět a pozemek za účelem provozování stavby a provádění jejich oprav, údržby a revizí
parcela St.9023, 9206/3, 2058/127, 2058/130, 2058/152, 2058/154,155, 2058/210, 2058/80	parcela 2058/129,141,97	umístit na pozemek stavbu dešťové kanalizace a v nezbytném rozsahu vstupovat a vjíždět na pozemek za účelem provozování stavby a provádění oprav, údržby a revizí
parcela St.9023, 9206/3, 2058/127, 2058/130, 2058/152, 2058/154,155, 2058/210, 2058/80	parcela 2058/97	vjíždět na pozemek za účelem provozování stavby a provádění jejich oprav, údržby a revizí dle GP
EG.D, a.s.	parcela 2058/97	umístění a provozování zemního kabelového vedení VN, za účelem zajišťování běžné údržby, provozu a odstraňování poruch na zařízení
CETIN a.s.	parcela 2058/97, 2058/143, 2058/144	umístění a provozování podzemního komunikačního vedení
ČEZ Teplárenská, a.s.	parcela 2058/97	právo umístění, provozování, přístupu a příjezdu za účelem oprav a údržby parovodní přípojky v rozsahu GP
ČEZ Teplárenská, a.s.	parcela St. 9214	strpět zřízení, udržování, opravy a provozování stavby – technologie předávací stanice s právem vstupu oprávněného či jeho dodavatelů za účelem údržby a provádění oprav
ČEZ Teplárenská, a.s.	2058/97	právo zřízení, udržovat opravovat, provozování stavby – podzemní tepelný napáječ a právo přístupu a příjezdu k těmto rozvodům
EG.D, a.s.	parcela 2058/143, 2058/145, 2058/97	zřízení a vymezení osobní služebnosti, provozovat, opravovat, udržovat distribuční soustavy – kabel VN, provádět úpravy, výměny, modernizace

EG.D, a.s.	parcela 2058/97	zřídit, provozovat, opravovat a udržovat distribuční soustavu – kabel VN v pozemku, VN rozvaděč v trafostanici a přístup do trafostanice k VN rozvaděči, právo provádět na distribuční soustavě úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace a zlepšení výkonosti včetně jejího odstranění
EG.D, a.s.	parcela 2058/97	zřídit, provozovat, opravovat a udržovat distribuční soustavu – kabelové vedení VN, optická telekomunikační síť na pozemku, právo provádět na distribuční soustavě úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonosti včetně jejího odstranění

UNI HOBBY market České Budějovice (k.ú. České Budějovice 3 - LV 4172)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
parcela 1615/1, 1615/3, 1615/5, 1615/23	parcela 1617/1	chůze a jízdy a parkování
EG.D, a.s.	parcela 1617/1	zřizování, umístění, provozování kabelového vedení NN
EG.D, a.s.	parcela 1617/1	právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat na pozemku distribuční soustavu kab. vedení VN

UNI HOBBY market Jihlava (k.ú. Horní Kosov – LV 1717)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
EG.D, a.s.	parcela 1040/1, 1137/11, 1137/252	podle geometrického plánu č. 1086-2073/2013
EG.D, a.s.	parcela 1137/11, 1137/12	podle geometrického plánu č. 1807-2054/2013
GasNet s.r.o.	parcela 1040/1, 1137/11, 1137/12, 1137/217, 1137/252	věcné břemeno podle geometrického plánu č. 1796-8/20213
CETIN a.s.	parcela 1040/1, 1137/11, 1137/12, 1137/252	věcné břemeno dle GPL č. 1799-280/2013
EG.D, a.s.	parcela 1040/37	věcné břemeno dle GPL č. 1794-2418/2012

Pozemky Kladno (k.ú. Kročehlavy – LV 23466)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
parcela 2880/31	parcela 2880/4	chůze a jízdy a vedení inženýrské sítě
parcela 2868/14, 2868/17, 2880/19, 2880/100, 2880/228, 2880/229, 2880/29, 2880/300, 2880/301, 2880/31, 2880/99	parcela 2880/15	vedení inženýrských sítí, v rozsahu článku II smlouvy a GP 2254-071/2008
CETIN a.s.	parcela 2880/15	zřizování a provozování telekomunikačního vedení
Statutární město Kladno	parcela 2880/97	zřízení a provozování veřejné komunikační sítě (optický kabel)

Brno – město (k.ú. Chrlice) - LV 2151

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
EG. D, .a.s.	1502	věcné břemeno umístění a provoz. Elektrorozvodného zařízení kabelového vedení NN

UNI HOBBY market Staré Město u Uherského Hradiště (k.ú. Staré Město u Uherského Hradiště – LV 5200)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
parcela st. 3358, 6068/154, 6068/156, 6068/158	parcela st. 3052, St. 3361, St. 3362, 6068/145, 6068/196, 6068/197, 6068/198, 6068/199, 6068/200, 6068/204, 6068/73	bezplatného napojení na inženýrské sítě-vodovod, plynovod, vedení VN, vedení NN, dešťovou a splaškovou kanalizaci
parcela St. 3358, 6068/154, 6068/156, 6068/158	parcela St. 3052, 6068/145, 6068/196, 6068/197, 6068/198, 6068/199, 6068/200, 6068/73	chůze a jízdy
parcela St. 3358, 6068/154, 6068/156, 6068/158	St. 3361, st. 3362, 6068/204	chůze a jízdy
parcela 6068/154	parcela 6068/199	užívání parkoviště
CETIN a.s.	parcela 6068/156, 6068/203	zřízení, provozování, údržba a opravy podzemního komunikačního vedení
EG.D, a.s.	6068/156	zřízení, provozování, opravování, údržba stavby distribuční soustavy-kabel VN, NN, rozvaděč NN
parcela St. 3052	parcela 6068/156	umístění chodníku včetně souvisejícího osvětlení podél chodníku, stezka přes pozemek
parcela St. 2898, st. 3052, st. 3361, st. 3362, 6068/106, 6068/136, 6068/145, 6068/196-200, 6068/204, 6068/222-226, 6068/73, 6068/75, 6068/83, 6068/85, 6068/86	6068/154	břemeno vedení inženýrské sítě, spočívající v právu připojit se k dešťové kanalizaci a vést kanalizační vedení, provozovat a udržovat takové kanalizační vedení

OBI market a další tři nemovitosti Česká Lípa (k.ú. Česká Lípa – LV 12262)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
ČEZ Distribuce, a.s.	parcela 5815/43, 5815/74, 5815/18, 5820/7	zřízení, provozu, údržby, oprav zařízení distribuční soustavy
CETIN a.s.	parcela 5813/18, 5815/43, 5815/74, 5815/18, 5820/7	zřízení, provozování, údržby a oprav podzemního komunikačního vedení

Kvítkovice u Otrokovic (k.ú. Kvítkovice u Otrokovic) - LV 1984

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
Česká republika, Ministerstvo zemědělství	1045/14, 1045/142	Věcné břemeno oprav a údržby, vstupu a kontroly drenáže

OBI market a další tři nemovitosti Česká Lípa (k.ú. Česká Lípa – LV 12262)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
ČEZ Distribuce, a.s.	parcela 5815/43, 5815/74, 5815/18, 5820/7	zřízení, provozu, údržby, oprav zařízení distribuční soustavy
CETIN a.s.	parcela 5813/18, 5815/43, 5815/74, 5815/18, 5820/7	zřízení, provozování, údržby a oprav podzemního komunikačního vedení

Pozemky Hostavice (k.ú. Hostavice – LV 551)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
parcela 877/12, 877/136,137, 877/150-159,877/16-17, 877/160-166, 877/17, 877/22,25,66, 877/6-8	parcela 881/1	cesty a stezky
parcela 877/12, 877/136,137, 877/150-159,877/16-17, 877/160-166, 877/17, 877/22,25,66, 877/6-8	parcela 881/39	služebnost inženýrské sítě, kanalizačního vedení a přípojky splaškové kanalizace a vodovodního vedení a přípojky vodovodu
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
PREdistribuce, a.s.	parcela 877/6	zřízení, provozování, oprava, udržování distribuční soustavy a obslužného zařízení, právo provádět úpravy, obnovy, modernizace, odstranění soustavy
PREdistribuce, a.s.	877/16, 877/6	zřizování a provozování vedení, kabelové vedení 1kV
PRE distribuce, a.s.	parcela 877/6	zřízení, provozování, oprava, udržování distribuční soustavy – kabelové vedení NN a telekomunikační vedení, a obslužného zařízení, právo provádět úpravy, obnovy, modernizace, odstranění soustavy
ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru	parcela 877/6	služebnost inženýrské sítě – dešťová a splašková kanalizace, vodovod
ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru	Parcela 877/8	služebnost inženýrské sítě ve prospěch každého vlastníka dešťové kanalizační stoky pro veřejnou potřebu, vybudované v rámci stavby Obytný soubor rodinného bydlení Jahodnice
ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru	Parcela 877/25	služebnost inženýrské sítě ve prospěch každého vlastníka vodovodního řadu pro veřejnou potřebu, vybudované v rámci stavby Obytný soubor rodinného bydlení Jahodnice
ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru	parcela 877/12, 877/16, 877/22, 877/25, 877/6	služebnost inženýrské sítě ve prospěch každého vlastníka veřejného osvětlení vybudovaného v rámci stavby Obytný soubor rodinného bydlení Jahodnice
ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru	parcela 877/16, 877/25, 877/6, 877/17	strpět plynovodní přípojku

Jindřichův Hradec (k.ú. Jindřichův Hradec – LV 12209)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
3621/6	3617/28, 3617/29, 3617/30, 3617/31, 3621/5, 3633/1	věcné břemeno chůze
3621/6		věcné břemeno zatěžující nemovitost, inženýrská síť vodovodu včetně práva chůze a jízdy v rozsahu geometrického plánu
3621/6		inženýrská síť dešťové kanalizace (nezaolejované) včetně práva chůze a jízdy v rozsahu GP, inženýrská síť dešťové kanalizace (zaolejované) včetně práva chůze a jízdy v rozsahu GP, inženýrská síť splaškové kanalizace včetně práva chůze a jízdy v rozsahu GP, inženýrská síť vedení plynu včetně práva chůze a jízdy v rozsahu GP
věcné břemeno ve prospěch nemovitosti v katastru	3621/6	inženýrské sítě – kanalizace splašková v rozsahu GP, kanalizace dešťová v rozsahu GP, plyn v rozsahu GP, vodovod B v rozsahu GP
Město Jindřichův Hradec	3621/6	právo uložení vodovodního řadu, v právu přístupu, provozování, údržby, kontroly, provádění oprav a případného odstranění v pozemcích uloženého vodovodního řadu v rozsahu GP

Obchodní centrum Valašské Meziříčí (k.ú. Krásno nad Bečvou – LV 5315)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
parcela 1651	parcela 1590/2, 1590/4	umístění a provozování slaboproudého a silnoproudého vedení
parcela 1651	parcela St. 2810	umístění a provozování trafostanice, vypínačů, měřičů a jiného elektrického zařízení
parcela St. 1217, st. 2819/1	parcela St. 749/4, 1612/10, 1612/12	napojení, užívání, údržby a oprav zbudovaných inženýrských sítí
parcela St. 2810, st. 2811	parcela 1612/1, 1612/2	umístění komunikace a kruhového objezdu s právem průchodu a průjezdu, provádění údržby, rekonstrukce a oprav
DEZA, a.s.	parcela 406/24	právo údržby a vedení teplovodu
DEZA, a.s.	parcela 1612/11, 416/6	věcné břemeno chůze a jízdy
parcela St. 749/4, 1612/10	parcela 1612/11, 1612/2	věcné břemeno chůze a jízdy
parcela St. 749/4, 1612/10	parcela 1632/2	věcné břemeno chůze a jízdy
ČEZ Distribuce, a.s.	parcela 1612/1, 1612/4, 1632/2, 416/6	zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy
parcela St. 2810, st. 2811	parcela 1612/1, 1612/11, 1612/2, 416/6	umístění, vybudování, vedení a udržování retenční nádrže, areálové přeložky vodovodu, přeložky kanalizace, silnoproudého vedení NN a slaboproudého vedení a vedení kanalizace do přilehlé retenční nádrže s právem příchodu a příjezdu za účelem provádění údržby, rekonstrukce a oprav
parcela St. 1217, st. 2819/1, 1651	406/4, 1485, 1632/1, 1590/2, 1612/12	věcné břemeno chůze a jízdy
Česká spořitelna	parcela č. 1217, 2819/1, 1612/1, 1612/11, 1612/13, 1612/14, 1612/2, 1612/4, 1632/2, 1644, 1651, 406/24, 416/22, 416,6	k zajištění pohledávky na zaplacení jistiny úvěru...

UNI HOBBY market Chomutov (k.ú. Chomutov I – LV 14122)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
parcela 3793/131, 3793/132, 3841/2, 3886/16, 3886/32, 3886/34, 3886/35, 3886/36, 3886/37, 3886/38	parcela 3886/1	břemeno cesty a stezky, chůze a jízdy
parcela 3793/131, 3793/132, 3841/2, 3886/16, 3886/32, 3886/34, 3886/35, 3886/36, 3886/37, 3886/38	parcela 3886/23	břemeno cesty a stezky, chůze a jízdy
parcela 3840/1	parcela 3886/36, 3886/37	břemeno chůze a jízdy
parcela 3840/2	parcela 3886/36, 3886/37	břemeno chůze a jízdy
parcela 3840/3	parcela 3886/36, 3886/37	břemeno chůze a jízdy
parcela 3840/4	parcela 3886/36, 3886/37	břemeno chůze a jízdy
parcela 3840/1	parcela 3841/2	břemeno chůze a jízdy
parcela 3840/2	parcela 3841/2	břemeno chůze a jízdy
parcela 3840/3	parcela 3841/2	břemeno chůze a jízdy
parcela 3840/4	parcela 3841/2	břemeno chůze a jízdy
ČEZ Distribuce, a.s.	parcela 3886/35, 36, 37, 38	zřízení a provozování distribuční soustavy a umožnění přístupu za účelem údržby a opravy

parcela 3793/12, 3793/43, 3793/75, 3886/1, 3886/15, 3886/22, 3886/23, 3886/24, 3886/25, 3886/26, 3886/27, 3886/28, 3886/29, 3886/30, 3886/31, 6202/3, 6202/4, 6202/5	parcela 3886/16, 3886/35, 3886/36, 3886/38	služebnost inženýrské sítě pro účely provozování a užívání stavby středotlakého areálového plynovodu
parcela 3793/12, 3793/43, 3793/75, 3886/1, 3886/15, 3886/22, 3886/23, 3886/24, 3886/25, 3886/26, 3886/27, 3886/28, 3886/29, 3886/30, 3886/31, 6202/3, 6202/4, 6202/5	parcela 3886/35	služebnost inženýrské sítě pro účely provozování a užívání stavby potrubí požární vody
parcela 3793/12, 3793/43, 3793/75, 3886/1, 3886/15, 3886/22, 3886/23, 3886/24, 3886/25, 3886/26, 3886/27, 3886/28, 3886/29, 3886/30, 3886/31, 6202/3, 6202/4, 6202/5	parcela 3886/35	služebnost inženýrské sítě pro účely provozování a užívání stavby vodovodní odbočky
parcela 3793/12, 3793/43, 3793/75, 3886/1, 3886/15, 3886/22, 3886/23, 3886/24, 3886/25, 3886/26, 3886/27, 3886/28, 3886/29, 3886/30, 3886/31, 6202/3, 6202/4, 6202/5	parcela 3886/35	služebnost inženýrské sítě pro účely provozování a užívání stavby kabelového vedení NN z trafostanice
parcela 3793/12, 3793/43, 3793/75, 3886/1, 3886/15, 3886/22, 3886/23, 3886/24, 3886/25, 3886/26, 3886/27, 3886/28, 3886/29, 3886/30, 3886/31, 6202/3, 6202/4, 6202/5	parcela 3841/2, 3886/35	cesty a stezky včetně chůze a jízdy
parcela 3793/12, 3793/43, 3793/75, 3886/1, 3886/15, 3886/22, 3886/23, 3886/24, 3886/25, 3886/26, 3886/27, 3886/28, 3886/29, 3886/30, 3886/31, 6202/3, 6202/4, 6202/5	parcela 3886/32, 3886/35	služebnost inženýrské sítě pro účely provozování a užívání stavby kabelového kanálu včetně optického kabelu pro přenos dat a napájecího kabelu ručního mytí
GasNet s.r.o.	parcela 3886/35, 3886/36, 3886/38	služebnost spočívající v právu zřídit a provozovat stavbu plynárenského zařízení a dále v právu v nezbytném nutném vstupovat, vjíždět na služebně pozemky .stavebními úpravami, provozování.

UNI HOBBY Svitavy (k.ú. Čtyřicet Lánů – LV 7127)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
parcela St. 1737, 1559/6, 1559/9, 1560/13, 1560/29, 1560/31, 1560/35, 1560/36	parcela 1559/12, 1559/13, 1560/30, 1560/38	cesty a stezky
parcela St. 1786, St. 1787, 1559/7, 1560/1, 1560/38, 1560/44, 1560/45	parcela 1560/13, 1560/31	zřizování, umístění, vedení, provozování, provádění údržby, úprav a oprav přípojky dešťové kanalizace vč. příslušenství a obslužného zařízení, práva vstupovat a vjíždět na zatížené pozemky a napojení na stávající inženýrské sítě
parcela St. 1786, St. 1787, 1559/7, 1560/1, 1560/38, 1560/44, 1560/45	parcela 1560/13	zřizování, umístění, vedení, provozování, provádění údržby, úprav a oprav přípojky vodovodu vč. příslušenství a obslužného zařízení, práva vstupovat a vjíždět na zatížený pozemek a napojení na stávající inženýrské sítě

parcela St. 1786, St. 1787, 1559/7, 1560/1, 1560/38, 1560/44, 1560/45	parcela 1560/13, 1560/29	zřizování, umístění, vedení, provozování, provádění údržby, úprav a oprav přípojky splaškové kanalizace vč. příslušenství a obslužného zařízení, práva vstupovat a vjíždět na zatížený pozemek a napojení na stávající inženýrské sítě
parcela St. 1786, St. 1787, 1559/7, 1560/1, 1560/38, 1560/44, 1560/45	parcela 1560/13, 1560/29	zřizování, umístění, vedení, provozování, provádění údržby, úprav a oprav podzemní kabelové přípojky VN vč. příslušenství a obslužného zařízení, práva vstupovat a vjíždět na zatížený pozemek a napojení na stávající inženýrské sítě
ČEZ Distribuce, a.s.	1559/6, 1559/9, 1560/13, 1560/35	umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy, provádět jeho obnovu, výměnu, modernizaci
parcela St. 1786, St. 1787, 1559/7, 1559/11, 1559/12, 1559/13, 1560/1, 1560/30, 1560/38, 1560/39, 1560/44, 1560/45	1559/9, 1560/31	cesty a stezky
CETIN a.s.	1559/6, 1559/9, 1560/13	umístění a provozování komunikačního vedení a zařízení na dobu neurčitou
nemovitost neevidovaná v katastru	parcela 1559/6, 1559/9, 1560/13, 1560/29, 1560/31	umístit na služebných pozemcích vodní dílo (SO 09 splašková kanalizace, SO 10 dešťová kanalizace, SO 11 vodovod), vstupovat a vjíždět na služebné pozemky za účelem kontroly, údržby, provozování, oprav a stavebních úprav vodního díla,

Obchodní centrum s pozemky Nový Jičín (k.ú. Nový Jičín – Dolní Předměstí – LV 376)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
parcela St. 2050, 599, 600, 616/2, 723, 729, 731, 93/1, 93/3, 94/2, 94/3, 94/6, 94/7	parcela 94/10, 94/5, 94/9	uložení vedení inženýrské sítě – vodovodního řádu
parcela St. 2050, 599, 600, 616/2, 723, 729, 731, 93/1, 93/3, 94/2, 94/3, 94/6, 94/7	parcela 94/10, 94/9	vybudování sjezdů
GTS Czech s.r.o.	parcela 93/1, 93/3	služebnost inženýrské sítě, právo vstupu a vjezdu za účelem zabezpečování provozu, údržby a oprav zařízení podzemní veřejné komunikační sítě v rámci stavby OC
GasNet, s.r.o.	parcela 93/3	zřídit a provozovat plynárenské zařízení – přeložka STL plynovodu včetně STL přípojky, právo vstupovat a vjíždět v souvislosti se zřízením, stavebními úpravami, opravami, provozováním a odstraněním plynárenského zařízení
ČEZ Distribuce, a.s.	parcela 723, 93/3, 94/6	zřídit, provozovat, opravovat a udržovat součásti distribuční soustavy kabelové vedení VN v zemi a provádět úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění a právo vstupovat a vjíždět v souvislosti se zřizováním, obnovou a provozováním
ČEZ ICT Services, a.s.	parcela 93/1, 93/3	zřídit a provozovat podzemní komunikační vedení a jeho obslužné zařízení, právo vstupovat a vjíždět za účelem zajišťování provozu a údržby, včetně případné rekonstrukce, zlepšení výkonnosti nebo odstranění podzemního komunikačního vedení
CETIN a.s.	parcela 93/3, 94/2, 94/3, 94/7	zřízení, provozování, údržba, oprava a právo provádět úpravy za účelem modernizace nebo zlepšení výkonnosti podzemního komunikačního vedení veřejné komunikační sítě

CETIN a.s.	parcela 2050	umístění vnitřního komunikačního zařízení a právo provádět úpravy za účelem jeho modernizace nebo zlepšení jeho výkonnosti
Veolia Energie ČR, a.s.	parcela st. 2050, 93/3	zřídit, provozovat, opravovat a udržovat domovní STL plynovod a plynovou kotelnu v budově, pro dodávku tepla obchodnímu centru, právo provádět úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti včetně jejího odstranění, vstupovat a vyjíždět v souvislosti se zřízením, obnovou a provozováním plynovodu STL a plynové kotelny

ZPRÁVA AUDITORA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE SPOLEČNOSTI UNIMEX GROUP, UZAVŘENÝ INVESTIČNÍ FOND, A.S. ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2023

Zpráva auditora k účetní závěrce a výroční finanční zprávě společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. za účetní období roku 2023

Identifikační údaje:

Obchodní firma:	UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.
IČ:	283 75 025
Sídlo:	Václavské náměstí 815/53, 110 00 Praha 1
Předmět auditu:	Ověření účetní závěrky a ostatních informací uvedených ve výroční finanční zprávě společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. za rok 2023
Ověřované období:	účetní období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023
Rozvahový den:	31. prosince 2023
Datum podepsání zprávy:	9. dubna 2024
Auditoři:	EURO-Trend Audit, a.s. Oprávnění KAČR č. 317 Ing. Michal Šindelář, Ph.D. Oprávnění KAČR č. 2463

**Zpráva auditora k účetní závěrce a výroční finanční zprávě
společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.
za účetní období roku 2023**



EURO-Trend Audit, a.s.

Zapsaná v obchodním rejstříku – oddíl B, vložka 5767, IČ: 25733834
Senovážné náměstí 23, 110 00 Praha 1, www.eurotrend-audit.cz



Russell Bedford

taking you further

Member of Russell Bedford International

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. (dále „účetní jednotka“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2023, z výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu, výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2023 a přílohy k těmto výkazům, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o účetní jednotce 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. 2023 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2023 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 účetní jednotce 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 účetní závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Hladina významnosti byla stanovena před zahájením auditu ve výši 1 % ze základny „Celková aktiva“, protože rozvahová položka „Investice do nemovitostí“ je nejvýznamnější položkou aktiv, jejímž prostřednictvím účetní jednotka generuje převažující část výnosů.

V rámci auditu účetní závěrky účetní jednotky byly provedeny kompletní analytické a detailní testy věcné správnosti. Jako hlavní záležitosti auditu jsme u účetní jednotky identifikovali:

- Výnosy z pronájmu a služeb

Převažující část výnosů souvisí s pronájmem budov a staveb vykazovaných v rozvahové položce „Investice do nemovitostí“ (bod 4.1 přílohy účetní závěrky).

V rámci našich auditorských postupů, které zahrnovaly testy věcné správnosti, byla zejména posouzena výše fakturovaných nájmů na uzavřené smlouvy a splátkové kalendáře. Dále jsme vyhodnotili zahrnutí výnosů do příslušného účetního období a správnost vykázání výnosů v účetních závěrcích.

- Investice do nemovitostí

Jedná se o nejvýznamnější složku aktiv, která generuje prostřednictvím pronájmu či prodeje těchto aktiv převažující část výnosů. Její popis je uveden v bodu 3.2 přílohy účetní závěrky.

V rámci auditu jsme prověřili existenci, vlastnictví, zástavní či jiná práva k uvedeným aktivům (výpisy z katastru nemovitostí). Dále jsme se v rámci auditorských postupů zaměřili na pořízení a prodeje investic do nemovitostí v roce 2023, které jsme posoudili na uzavřené kupní a prodejní smlouvy. Dále jsme věnovali pozornost ověření způsobu ocenění reálnou hodnotou a správnému vykázání investic do nemovitostí v účetní závěrcích.

- Majetkové účasti

Společnost v roce 2023 poříдила 100% majetkovou účast na společnosti Vinohradská BLDG, a.s., jak je uvedeno v bodu 3.5 přílohy účetní závěrky.

V rámci auditu jsme se zaměřili na ověření existence a ocenění této položky. Pořízení majetkové účasti jsme posoudili na rozhodnutí valné hromady o pořízení této majetkové účasti, na kupní smlouvu a také na vypořádání kupní ceny za tuto majetkovou účast. Dále jsme věnovali pozornost ověření způsobu ocenění reálnou hodnotou a správnému vykázání majetkové účasti v účetní závěrcích.

- Oceňování reálnou hodnotou

Účetní jednotka je podle právních předpisů povinna alespoň jednou ročně přecenit majetek a dluhy na reálnou hodnotu. Stanovení reálné hodnoty, jak je popsáno v bodu 3.2 a 3.5 přílohy účetní závěrky, vyžaduje použití významných odhadů a úsudků.

V rámci auditu jsme se seznámili s vnitropodnikovými směrnicemi a posoudili jsme postupy uplatňované pro ocenění reálnou hodnotou se zaměřením na významné nepozorovatelné vstupy, které ovlivňují výslednou hodnotu ocenění. Prověřili jsme přecenení aktiv dle znaleckého posudku a ověřili jsme správné vykázání přeceněných aktiv v účetní závěrcích.

Ostatní informace uvedené ve výroční finanční zprávě

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky 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 způsobilé 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 účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o účetní jednotce, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených 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 účetní závěrku

Představenstvo 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 účetní jednotky povinno posoudit, zda je účetní jednotka 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 účetní jednotky nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví v účetní jednotce odpovídá dozorčí rada. Výbor pro audit odpovídá zejména za sledování postupu sestavování účetní závěrky a za sledování účinnosti vnitřní kontroly a systému řízení rizik.

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 vznikat 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 účetní jednotky 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 metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo účetní jednotky 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 účetní jednotky 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 účetní jednotky 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 účetní jednotka 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.

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

Informace vyžadované nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem účetní jednotky nás dne 29. 6. 2023 určila valná hromada společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. Auditorem účetní jednotky jako subjektu veřejného zájmu podle § 1a) písmeno a) zákona o účetnictví, jsme osm let.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s., kterou jsme dne 9. dubna 2024 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Zpráva o souladu s Nařízením o ESEF

Provedli jsme zakázku poskytující přiměřenou jistotu, jejímž předmětem bylo ověření souladu účetní závěrky obsažené ve výroční finanční zprávě s ustanoveními nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/815 ze dne 17. prosince 2018, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES, pokud jde o regulační technické normy specifikace jednotného elektronického formátu pro podávání zpráv („nařízení o ESEF“), která se vztahují k účetní závěrce.

Odpovědnost představenstva

Za vypracování účetní závěrky v souladu s nařízením o ESEF je zodpovědné představenstvo účetní jednotky. Představenstvo účetní jednotky nese odpovědnost mimo jiné za:

- návrh, zavedení a udržování vnitřního kontrolního systému relevantního pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- sestavení účetní závěrky obsažené ve výroční finanční zprávě v platném formátu XHTML.

Odpovědnost auditora

Naším úkolem je vyjádřit na základě získaných důkazních informací názor na to, zda účetní závěrka obsažená ve výroční finanční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF. Tuto zakázku poskytující přiměřenou jistotu jsme provedli podle mezinárodního standardu pro ověřovací zakázky ISAE 3000 (revidované znění) – „Ověřovací zakázky, které nejsou auditem ani prověrkou historických finančních informací“ (dále jen „ISAE 3000“).

Charakter, načasování a rozsah zvolených postupů závisí na úsudku auditora. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že ověření provedené v souladu s výše uvedeným standardem ve všech případech odhalí případný existující významný (materiální) nesoulad s požadavky nařízení o ESEF.

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

- seznámili jsme se s požadavky nařízení o ESEF,
- seznámili jsme se s vnitřními kontrolami účetní jednotky relevantními pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- identifikovali a vyhodnotili jsme rizika významného (materiální) nesouladu s požadavky nařízení o ESEF způsobeného podvodem nebo chybou a

- na základě toho navrhli a provedli postupy s cílem reagovat na vyhodnocená rizika a získat přiměřenou jistotu pro účely vyjádření našeho závěru.

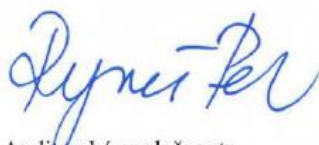
Cílem našich postupů bylo posoudit, zdali účetní závěrka, která je obsažena ve výroční finanční zprávě, byla sestavena ve formátu XHTML.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho závěru.


Závěr

Podle našeho názoru účetní závěrka účetní jednotky za rok končící 31. prosince 2023 obsažená ve výroční finanční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

Praha, 9. dubna 2024



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



Klíčový auditorský partner:
Ing. Michal Šindelář, Ph.D.
Oprávnění KAČR č. 2463

Za společnost:
Ing. Petr Ryneš, předseda správní rady

ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI OVLÁDAJÍCÍ A OVLÁDANOU OSOBOU A O VZTAZÍCH MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OSTATNÍMI OSOBAMI OVLÁDANÝMI STEJNOU OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU ZA ROK 2023

podle ustanovení § 82 zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech
(zákon o obchodních korporacích, dále jen „ZOK“)

Představenstvo společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. se sídlem Václavské nám. 815/53, Praha 1, PSČ 110 00, IČO: 28375025, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 14196 (dále jen „Fond“) podává tuto písemnou Zprávu o vztazích za poslední účetní období, tj. **za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023.**

V roce 2023 došlo ve struktuře Fondu k zásadní změně, Fond nabyl ke dni 29. 9. 2023 do vlastnictví hromadnou akcii pořadové č. 1, nahrazující 185 ks listinných kmenových akcií na jméno v listinné podobě, každá ve jmenovité hodnotě 1,000.000,- Kč, č. 000001 až 000185, emitovaných společností Vinohradská BLDG, a.s., se sídlem Václavské náměstí 815/53, 110 00 Praha 1, zaps. v OR vedeném MS v Praze pod sp. zn. B 10431, IČO: 27413799 dne 1. dubna 2014 a představujících 100% podíl na základním kapitálu společnosti Vinohradská BLDG, a.s.

1. Struktura vztahů

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

Fond byl k 31. 12. 2023 současně osobou ovládanou.

V rámci restrukturalizace holdingu UNIMEX GROUP, a.s. zahájené v druhé polovině roku 2023 došlo oproti předchozím letům ke změnám, aktualizované vlastnické vztahy jsou popsány níže. Ke dni vydání této zprávy o vztazích nebyla restrukturalizace holdingu dokončena a očekává se, že bude dokončována v prvním pololetí r. 2024, v důsledku toho dojde pravděpodobně jak ke změnám ve vlastnických vztazích, tak i v personálním obsazení některých společností holdingu. Aktuálně však nejsou, s výjimkou připravované fúze sloučením, plánovány žádné další právní kroky, které by měly mít zásadní dopad do popsanych majetkových či personálních struktur Fondu či jeho dceřiné společnosti Vinohradská BLDG, a.s.

Ovládající osobou Fondu ve smyslu ust. § 74 a násl. ZOK je JUDr. Jiří Šimáně, který ovládá Fond i další společnosti koncernu. JUDr. Jiří Šimáně ovládal k 31. 12. 2023 přímo či nepřímo (prostřednictvím právnických osob UNIMEX GROUP a.s. a Fly Investments II s.r.o.) 59,68 % akcií Fondu, se kterými je spojen stejný podíl hlasovacích práv a zároveň byl JUDr. Šimáně osobou s řídicí pravomocí Fondu (předsedou představenstva), předsedou představenstva společnosti UNIMEX GROUP, a.s. a jednatelem společnosti Fly Investments II s.r.o. (tedy dvou právnických osob, vlastnicích k 31. 12. 2023 akcie Fondu). Ve společnosti UNIMEX GROUP, a.s. pak JUDr. Jiří Šimáně ovládal 60% podíl a ve společnosti Fly Investments II s.r.o. rovněž 60% podíl prostřednictvím společnosti NEVILLE Investments s.r.o., jejímž je jediným společníkem.

Druhým největším akcionářem Fondu, který může prosadit jmenování nebo odvolání členů statutárního orgánu či kontrolního orgánu, je Ing. Jaromír Šmejkal, který k 31. 12. 2023 ovládal přímo či nepřímo (prostřednictvím právnických osob UNIMEX GROUP, a.s., a Fly Investments s.r.o.) 39,78 % akcií Fondu, se kterými je spojen stejný podíl hlasovacích práv a zároveň byl i osobou s řídicí pravomocí Fondu (místopředsedou představenstva), místopředsedou představenstva společnosti UNIMEX GROUP, a.s. a jednatelem společnosti Fly Investments II s.r.o. (tedy dvou právnických osob, vlastnicích akcie Fondu).

Ve společnosti UNIMEX GROUP, a.s. pak Ing. Jaromír Šmejkal ovládal 40% podíl (a to jak přímo (20 %) tak nepřímo prostřednictvím společnosti REAL PROPERTY INVESTMENTS s.r.o. (20 %)) a ve společnosti Fly Investments II s.r.o. rovněž 40% podíl (a to jak přímo (20 %) tak nepřímo prostřednictvím společnosti REAL PROPERTY INVESTMENTS s.r.o. (20 %)), jejímž je jediným společníkem.

V evidenci skutečných majitelů jsou pánové JUDr. Jiří Šimáně a Ing. Jaromír Šmejkal řádně uvedeni jako skuteční majitelé Fondu.

Ovládající osoby a osoby jednající k 31. 12. 2023 ve shodě

JUDr. Jiří Šimáně, bytem Pařížská 131/28, 110 00 Praha 1

Ing. Jaromír Šmejkal, bytem Ječná 29, 120 00 Praha 2

UNIMEX GROUP, a.s., sídlem Václavské nám. 53, 110 00 Praha, IČO: 416 93 540

Fly Investments II s.r.o., sídlem Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 11000 Praha 1, IČO: 062 84 477

UNIMEX GROUP, a.s. k 31. 12. 2023 ovládal či držel podíly ve společnostech:

UG Jet, s.r.o., Praha 1 – Nové Město, Václavské nám. 815/53, IČO: 288 78 931

UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s., Praha 1 - Nové Město, Václavské náměstí 53/815, IČO: 283 75 025

UNI HOBBY, a.s., Tomíčková 2287/9, Chodov, 148 00 Praha 4, IČO: 247 11 594

Fly Investments II s.r.o. k 31. 12. 2023 ovládal či držel podíly ve společnostech:

UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s., Praha 1 - Nové Město, Václavské náměstí 53/815, IČO: 283 75 025

UNI HOBBY, a.s., Tomíčková 2287/9, Chodov, 148 00 Praha 4, IČO: 247 11 594

JUDr. Jiří Šimáně k 31. 12. 2023 přímo či nepřímo dále ovládal společnosti (či držel v těchto společnostech majetkovou účast):

NEVILLE Investments s.r.o., Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 11000 Praha 1, IČO: 062 84 965

Fly Sport Investments s.r.o., Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 11000 Praha 1 IČO: 291 44 264

Fly Investments s.r.o., Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 11000 Praha 1, IČO: 044 06 486

PAR RES 28 s.r.o., Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 11000 Praha 1, IČO: 119 68 729

Vysoký Újezd 1 s.r.o., Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 11000 Praha 1, IČO: 119 69 893

Vysoký Újezd 2 s.r.o., Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 11000 Praha 1, IČO: 119 69 067

Vysoký Újezd 3 s.r.o., Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 11000 Praha 1, IČO: 119 69 211

Hole 1 s.r.o., Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 11000 Praha 1, IČO: 119 68 630

Janáčkovo 59 s.r.o., Václavské náměstí 53/815, Praha 1 – Nové Město, IČO: 119 68 800

BT Golf, s.r.o., Praha 1, Václavské náměstí 815/53, IČO: 271 60 696

Příkopy a.s., Praha 1, Václavské náměstí 815/53, IČO: 27444961

Václavské a.s., Praha 1, Václavské náměstí 815/53, IČO: 27413888

UNI HOBBY, a.s., Tomíčková 2287/9, Chodov, 148 00 Praha 4, IČO: 247 11 594

CANARIA TRAVEL spol. s r.o., Praha 8, Horňátecká 481/5, IČO: 49689428

Canaria Travel CZ s.r.o., Praha 8, Horňátecká 481/5, IČO: 06304150

Canaria Building s.r.o., Praha 8, Horňátecká 481/5, IČO: 17429943

Prague City Air s.r.o., Praha 1, Václavské náměstí 815/53, IČO: 14191814,

České aerolinie a.s., Praha 6, K letišti 1068/30, IČO: 45795908

Smartwings, a.s., Praha 6, K letišti 1068/30, IČO: 25663135

Smartwings Building, s.r.o., Praha 1, Václavské nám. 53/815, IČO: 64583970

ALPHA FLIGHT a.s., Praha 6, K letišti 1068/30, IČO: 27880427

Ing. Jaromír Šmejkal k 31. 12. 2023 přímo či nepřímo dále ovládal společnosti (či držel v těchto společnostech majetkovou účast):

REAL PROPERTY INVESTMENTS, s.r.o., Praha 2- Vinohrady, Vinohradská 365/10, IČO: 247 12 965

Pelicana, s.r.o., Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 11000 Praha 1, IČO: 020 59 941

Janackovo 41 s.r.o., Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 11000 Praha 1, IČO: 243 01 035

Janáčkovo a.s., Janáčkovo nábřeží 39/51, Malá Strana, 150 00 Praha 5, IČO: 27444996

Adela Corporation, New York, NY 10118, USA

DEPO Syndicate I s.r.o., Plynární 1617/10, Holešovice, 170 00 Praha 7, IČO: 098 74 283

Fly Pilatus, s.r.o., Platnéřská 191/2, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 19961561

UNI HOBBY, a.s., Tomíčkova 2287/9, Chodov, 148 00 Praha 4, IČO: 247 11 594

Prostřednictvím shora uvedených společností pak pánové JUDr. Jiří Šimáně a Ing. Jaromír Šmejkal nepřímo drží podíly i v dalších společnostech, na nichž se výše uvedené společnosti vlastnický podílejí. S těmito společnostmi neměla Společnost v r. 2023 žádné vztahy.

Osoby ovládané Fondem jako ovládající osobou

Od 1. 1. 2023 do 28. 9. 2023 neměl Fond žádnou dceřinou společnost a nebyl tedy v tomto období ovládající osobou.

Dne 29. 9. 2023 Fond nabyl hromadnou akcii pořadové č. 1, nahrazující 185 ks listinných kmenových akcií na jméno v listinné podobě, každá ve jmenovité hodnotě 1,000.000,- Kč, č. 000001 až 000185, emitovaných společností Vinohradská BLDG, a.s. dne 1. dubna 2014 a představujících 100 % podíl na základním kapitálu této společnosti. Fond se tak stal jediným akcionářem společnosti Vinohradská BLDG, a.s.

Představenstvo Fondu na svém jednání dne 24. 10. 2023 projednalo a schválilo záměr fúze sloučením společností Vinohradská BLDG, a.s. s Fondem jako jedinou nástupnickou společností s rozhodným dnem sloučení 1.1.2024. V současné době se fúze připravuje a dle předpokladů by měla být dokončena do konce června 2024.

2. Úloha Fondu jako ovládané osoby v rámci podnikatelského seskupení

V rámci seskupení je Fond osobou ovládanou, jejíž ovládající osobou je JUDr. Jiří Šimáně, a to jak přímo (držením akcií Fondu), tak nepřímo prostřednictvím ovládaní společnosti UNIMEX GROUP, a.s. a Fly Investments II s.r.o. Další ovládající osobou je Ing. Jaromír Šmejkal, a to jak přímo (držením akcií Fondu), tak nepřímo prostřednictvím ovládaní společností UNIMEX GROUP, a.s. a Fly Investments II s.r.o.

Úlohou ovládané osoby v rámci vztahů mezi ovládající osobou a osobami ovládanými 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.

3. Způsob a prostředky ovládaní Fondu jako ovládané osoby

Řízení ovládané osoby je prováděno prostřednictvím nejvyššího orgánu ovládané osoby, kterým je valná hromada.

Nebyla uzavřena žádná akcionářská dohoda ani dohoda o výkonu hlasovacích práv.

Valná hromada dle platných stanov ovládané osoby (po schválení kandidátů Českou národní bankou jako dozorovým orgánem) volí a odvolává členy statutárního orgánu, kterým je tříčlenné představenstvo. Představenstvu náleží obchodní vedení ovládané osoby.

Valná hromada rovněž volí a odvolává členy tříčlenné dozorčí rady. Dozorčí rada dohlíží na činnost představenstva a Fondu.

Představenstvo

- předsedou představenstva ovládané osoby je JUDr. Jiří Šimáně, který je investorem a ovládající osobou ovládané osoby a zároveň ovládající osobou a předsedou představenstva společnosti UNIMEX GROUP, a.s. a jednatelem společnosti Fly Investments II s.r.o.
- místopředsedou představenstva ovládané osoby je Ing. Jaromír Šmejkal, který je investorem a ovládající osobou ovládané osoby a zároveň ovládající osobou a místopředsedou představenstva společnosti UNIMEX GROUP, a.s. a jednatelem společnosti Fly Investments II s.r.o.

Dozorčí rada

- předsedou dozorčí rady ovládané osoby je Ing. Ludvík Macháček, který je zároveň i předsedou dozorčí rady ovládající osoby, společnosti UNIMEX GROUP, a.s.

4. 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, a to ani

- jednostranná (např. zpětvzetí žaloby atd.),
- vícestranná (např. smluvní vztahy),
- jednání ve formě konání (např. prominutí dluhu),
- ve formě nekonání (např. neuplatnění pohledávky)

nebyla v rozhodném období učiněna.

Rovněž neexistují žádná neuskutečněná jednání, která by ovládaná osoba uskutečnila nebýt seskupení a vztahu ovládaní. V rozhodném období nebyly s výjimkou transakcí uvedených v této zprávě učiněny žádné majetkové dispozice mezi členy seskupení ani mezi ovládanou osobou a třetí osobou na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob.

5. Smlouvy uzavřené mezi ovládanou a ovládající osobou v rozhodném období

Smluvní partner	Smluvní vztah (datum uzavření)
UNIMEX GROUP, a.s.	Smlouva o úplatném převodu listinných cenných papírů ze dne 29. 9. 2023 - převod 100 % akcií emitovaných společnostmi Vinohradská BLDG, a.s.
UNIMEX GROUP, a.s.	Kupní smlouva ze dne 29.9.2023 - převod souboru pozemků ve Zlíně

Obě shora uvedené smlouvy byly schváleny valnou hromadou Fondu a byly uzavřeny na aktiva, s nimiž Fond na základě investiční strategie schválené ČNB standardně pracuje – tedy cenné papíry nemovitostní společnosti a nemovitosti. Smlouvy neobsahují žádné ujednání, které by jakkoli přesahovalo rámec obvyklostí, platební podmínky a zajištění jsou standardní, kupní ceny byly stanoveny dvěma znaleckými posudky.

6. Smlouvy uzavřené mezi ovládanou osobou a osobou, pro níž je ovládaná osoba osobou ovládající (tj. s dceřinou společností) v rozhodném období

Poté, co byly dceřiné společnosti Galerie Tabačka a.s. a UG-D a.s. v důsledku fúze sloučením s Fondem vymazány k 30. 6. 2022 z obchodního rejstříku, neměl Fond až do 28. 9. 2023 žádnou dceřinou společnost. Od 29. 9. 2023 se Fond stal jediným akcionářem společnosti Vinohradská BLDG, a.s. Jedinou smlouvou, která byla mezi Fondem a jeho dceřinou společností uzavřena je Smlouva o spolupráci ze dne 1. 10. 2023, tato smlouva je sjednána na dobu do realizace připravované fúze sloučením.

7. Smlouvy uzavřené mezi propojenými osobami v rozhodném období

Smlouvy neobsahují žádné ujednání, které by jakkoli přesahovalo rámec obvyklostí, ceny jsou ve výši obvyklé, kupní ceny byly stanoveny znaleckým posudkem

Smluvní partner	Smluvní vztah
UNI HOBBY a.s.	Dodatky uzavřené v rozhodném období k nájemním smlouvám pro prostory jednotlivých objektů jsou pro lepší přehlednost uvedeny níže v bodě 8 u popisu jednotlivých nájemních smluv

8. Smlouvy uzavřené mezi osobami propojenými či tvořícími podnikatelské seskupení před rozhodným obdobím, na jejichž základě bylo plněno i v rozhodném období

Smlouvy neobsahují žádné ujednání, které by jakkoli přesahovalo rámec obvyklostí, ceny jsou ve výši obvyklé, kupní ceny byly stanoveny znaleckým posudkem

Smluvní partner	Smluvní vztah (datum uzavření)
UNIMEX GROUP, a.s.	Smlouva o údržbě nemovitého majetku (19.12.2016)+ dodatek č. 1 (20.7.2017)+dodatek č. 2 (31.7.2018) + dodatek č. 3 (1.4.2019)
UNIMEX GROUP, a.s.	Smlouva o zpracování osobních údajů GDPR_č. 011 (1.6.2018)
Václavské, a.s.	Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání a movitých věcí (15.6.2015) + dodatek č. 1 + dodatek č. 2 (9.12.2020)
UNI HOBBY, a.s. (ke dni 1.9.2017 přešlo na UNI HOBBY v důsledku fúze s Global Stores, a.s.)	Nájemní smlouva „prostory a pozemky – objekt České Budějovice“ (29.6.2012) + dodatek č.1 (1.7.2014) + dodatek č. 2 (8.2.2017) + dodatek č. 3 (29.12.2022)
UNI HOBBY, a.s. (ke dni 1.9.2017 přešlo na UNI HOBBY v důsledku fúze s Global Stores, a.s.)	Nájemní smlouva „prostory a pozemky – objekt Hodonín“ (29.6.2012) + dodatek č.1 (1.7.2014) + dodatek č.2 1.4.2015) + dodatek č.3 (1.1.2016) + dodatek č. 4 (1.4.2016) + dodatek č. 5 (29.12.2022)
UNI HOBBY, a.s.	Nájemní smlouva „prostory a pozemky – objekt Jihlava“ (22.3.2013) + dodatek č.1 (20.8.2014) + dodatek č. 2 (22.1.2020) + dodatek č. 3 (29.12.2022)
UNI HOBBY, a.s. (ke dni 1.9.2017 přešlo na UNI HOBBY v důsledku fúze s Global Stores, a.s.)	Nájemní smlouva „prostory a pozemky – objekt Pardubice“ (29.6.2012) + dodatek č.1 (30.4.2013) + dodatek č. 2 (29.12.2022)

UNI HOBBY, a.s.	Nájemní smlouva „prostory a pozemky – objekt Uherské Hradiště“ (23.7.2014) + dodatek č. 1 (29.12.2022)
UNI HOBBY, a.s.	Nájemní smlouva „prostory a pozemky – objekt Chomutov“ (28.6.2017) + dodatek č. 1 (29.12.2022)
UNI HOBBY, a.s.	Nájemní smlouva „prostory a pozemky – objekt Brno“ (19.11.2018) + dodatek č. 1 (29.12.2022)
UNI HOBBY, a.s.	Nájemní smlouva „prostory a pozemky – objekt Zlín“ (19.11.2018) + dodatek č. 1 na objekt Zlín – DRIVE IN od (1.10.2021) + dodatek č. 2 (29.12.2022)
UNI HOBBY, a.s.	Smlouva o spolupráci k při provádění údržby nemovitosti (19.11.2018)– objekt Brno
UNI HOBBY, a.s. <i>(ke dni 26.6.2018 přešlo na Fond v důsledku fúze s UNISTAV International, a.s.)</i>	Nájemní smlouva „prostory a pozemky – objekt Valašské Meziříčí“ (29.7.2016) + dodatek č. 1 (9.12.2016) + dodatek č. 2 (29.6.2018) + dodatek č. 3 (29.12.2022)
UNI HOBBY, a.s.	Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání a o nájmu pozemků – Svitavy + dodatek č. 1 (29.12.2022)
UNI HOBBY, a.s.	Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání – Roztyly (1.10.2020)
UNI HOBBY, a.s.	Smlouva o nájmu části pozemku „parkování“ – Roztyly (1.10.2020)
UNI HOBBY, a.s.	Smlouva o spolupráci při provádění údržby nemovitosti – Svitavy (28.3.2019)
TRAVEL FREE, s.r.o. <i>Společnost od července 2023 již není součástí holdingových struktur UNIMEX GROUP</i>	Nájemní smlouva na nemovitosti v k.ú. Mikulov na Moravě (8.11.2019) + dodatek č. 1 (2.6.2020)

9. Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě 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.

10. Zhodnocení výhod, nevýhod a rizik plynoucích ze vztahů mezi osobami podle § 82 odst. 1 ZOK

Představenstvo konstatuje, že v hodnoceném období veškerá vzájemná plnění mezi osobami tvořícími spolu s ovládanou osobou koncern, probíhala na základě v této zprávě uvedených smluvních vztahů.

Kromě možnosti využívat dlouholeté obecné povědomí o obchodní firmě mateřské společnosti, účast ovládané osoby v seskupení přináší i další výhody, zejména:

- silnější pozice při vyjednání o podmínkách poskytování některých služeb (např. mobilní operátoři, pojišťovny atd.)
- možnost vzájemných synergií, např. v řízení lidských zdrojů, IT služeb, včetně možnosti optimalizace některých procesů v rámci skupiny,
- snadnější přístup k finančnímu, znalostnímu a technickému potenciálu jednotlivých členů skupiny,
- některé běžné obchodní vztahy realizované mezi jednotlivými členy skupiny (např. při nájmu prostor sloužících podnikání) za obvyklých tržních podmínek umožňují udržet finanční prostředky v rámci seskupení a optimalizují i náklady na případné řešení běžných problémů i na veškerou komunikaci se smluvním vztahem související.

Po řádném posouzení všech skutečností, jakož i vzhledem k tomu, že ze vztahů, které jsou předmětem této zprávy, nevznikla ovládané osobě žádná újma ani nevzniklo žádné riziko újmy, konstatuje představenstvo, že si není vědomo žádných nevýhod či neobvyklých rizik vyplývajících pro ovládanou společnost ze členství v koncernu.

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 7. února 2024

UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.

Ing. Petr Pavlát
člen představenstva