

UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.

Pololetní zpráva
k 30.6.2015

Všeobecné údaje o emitentovi

1. Základní údaje

Obchodní firma:	UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.
Právní forma:	akciová společnost
Sídlo:	Praha 1, Václavské nám. 815/53, PSČ 110 00
Zápis v obchodním rejstříku:	dne 2. dubna 2008, Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 14196
IČ:	283 75 025
DIČ:	CZ28375025
Předmět podnikání:	činnost samosprávného investičního fondu kvalifikovaných investorů dle povolení České národní banky, včetně provádění vlastní administrace
www:	www.unimex-group.cz/index.php/cz/ug-if
Základní kapitál zapsaný OR:	2 085 000 000 Kč
Splacený základní kapitál:	100%

2. Orgány společnosti k 30.6.2015

Představenstvo

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

Dozorčí rada

předseda dozorčí rady	Ing. Ludvík Macháček
člen dozorčí rady	JUDr. Lubomír Kadaně
člen dozorčí rady	Ing. Jan Kůrka

Dozorčí rada plní funkci výboru pro audit

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

- Dne 29. 4. 2015 byli odvoláni stávající členové dozorčí rady emitenta a dnem 30. 4. 2015 byli zvoleni noví členové dozorčí rady. Nově zvoleni byli stávající členové dozorčí rady pan Ing. Ludvík Macháček a pan JUDr. Lubomír Kadaně a nově byl zvolen pan Ing. Jan Kůrka, který nahradil pana Ing. Jiřího Paviáta. Pan Ing. Ludvík Macháček byl dne 4.5.2015 zvolen předsedou dozorčí rady.
- a. představenstvo a dozorčí rada**
- b. akcie** Dnem 18.5.2015 došlo ke změně 2 805 ks kmenových akcií v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 000,- Kč na 2 805 ks kmenových akcií na jméno v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 000,- Kč.

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

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

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

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

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

Údaje o majetku, závazcích a finanční situaci emitenta

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

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

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

Rozvaha (v tis. Kč)

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

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

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

Výkaz zisku a ztráty (v tis. Kč)

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

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

Vybrané vysvětlující poznámky k výkazům

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

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

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

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

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

Popisná část

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Poznámka: uváděné procentické údaje jsou upraveny zaokrouhlením*

Transakce se spřízněnými osobami

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

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

Služby a další splnění poskytnutá emitentem společnostem ve skupině

společnost	popis obchodních transakcí	částka bez DPH
Global Stores, a.s.	nájemné	56 672 tis. Kč
Global Stores, a.s.	služby spojené s nájmem	9 047 tis. Kč
UNI HOBBY, a.s.	nájemné	11 000 tis. Kč
UNI HOBBY, a.s.	služby spojené s nájmem	1 993 tis. Kč

Služby a další plnění poskytnutá emitentovi společnostmi ve skupině

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

Finanční plnění přijatá emitentem od společností ve skupině

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

Předpokládaný budoucí vývoj podnikatelské činnosti a hospodářských výsledků

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

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

- dokončení první etapy výstavby infrastruktury na pozemcích v Hostavicích a zahájení prodeje pozemků v této lokalitě
- splacení části dlouhodobě poskytnuté půjčky společností UG-D, a.s., jejíž výše bude závislá na úspěšnosti společnosti v prodeji bytových jednotek v jejím portfoliu. Vzhledem k příznivému vývoji ekonomiky a nízkým úrokovým sazbám lze očekávat zlepšení objemu prodejů oproti minulým obdobím

Emitent bude nadále věnovat zvýšenou pozornost vyřizování svých žádostí o územní rozhodnutí, stavební povolení, vynětí z půdního fondu apod., které mohou z dlouhodobého hlediska ovlivnit jeho strategii investování, zejména pak potenciální ziskovost jednotlivých developerských záměrů, projektů či prostého odprodeje pozemků. Ve druhém pololetí neočekáváme žádné zásadní negativní rozhodnutí, na které bychom nebyli připraveni a pro které nemáme alternativu.

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

Prohlášení odpovědných osob emitenta

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



Ing. Petr Pavlát
člen představenstva

V Praze dne 20.8.2015