

Zápis
z jednání řádné valné hromady společnosti
UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.

se sídlem Praha 1, Václavské nám. 815/53

IČ: 28375025

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 14196

konané dne 28. dubna 2017

Přítomni:

Dle listiny přítomných, která je v příloze zápisu.

Program jednání:

1. Zahájení a kontrola usnášeníschopnosti
2. Volba orgánů řádné valné hromady
3. Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku za rok 2016
4. Projednání Zprávy o vztazích za rok 2016
5. Projednání řádné účetní závěrky za rok 2016, konsolidované účetní závěrky za rok 2016 a návrhu na rozdělení zisku za rok 2016
6. Stanoviska dozorčí rady k řádné účetní závěrce za rok 2016, konsolidované účetní závěrce za rok 2016 a návrhu na rozdělení zisku za rok 2016, zpráva dozorčí rady o její činnosti v roce 2016 a informace dozorčí rady o přezkoumání zprávy o vztazích za rok 2016
7. Schválení řádné účetní závěrky za rok 2016, konsolidované závěrky za rok 2016 a návrhu na rozdělení zisku za rok 2016
8. Schválení smlouvy o výkonu funkce člena představenstva
9. Určení auditora pro rok 2017
10. Závěr řádné valné hromady

Ad 1)

Jednání valné hromady zahájil předseda představenstva JUDr. Jiří Šimáně v 11.00 hod., přivítal přítomné akcionáře a konstatoval, že valná hromada byla svolána v souladu s platnými stanovami a obecně závaznými právními předpisy. Ve smyslu Článku 15 odstavce 15.3 stanov společnosti je valná hromada usnášeníschopná, jsou-li přítomni akcionáři, kteří mají akcie se jmenovitou hodnotou přesahující 30 % základního kapitálu společnosti.

Dále, na základě údajů na listině přítomných, předseda představenstva informoval valnou hromadu, že je přítomno 5 akcionářů vlastnících 5 592 akcií, což představuje 99,7 % základního kapitálu společnosti. Tito akcionáři byli přítomni po celou dobu jednání valné hromady.

Poté předseda představenstva sdělil, že o rozhodnutích valné hromady bude hlasováno aklamací.

Ad 2)

Předseda představenstva dále přednesl návrh představenstva, aby předsedou valné hromady byl zvolen předseda představenstva JUDr. Jiří Šimáně, dále navrhl, aby zapisovatelem byla zvolena JUDr. Vlasta Belicová, ověřovateli zápisu Ing. Jaromír Šmejkal a Ing. Petr Pavlát a sčítatelem Ing. Václav Okleštěk.

Protože k návrhu na volbu orgánů řádné valné hromady nebyly vzneseny žádné připomínky ani doplňující návrhy, bylo hlasováno:

- a) o návrhu, aby předsedou valné hromady byl zvolen JUDr. Jiří Šimáně
- b) o návrhu, aby zapisovatelem byla zvolena JUDr. Vlasta Belicová

- c) o návrhu, aby ověřovateli zápisu byli zvoleni Ing. Jaromír Šmejkal a Ing. Petr Pavlát
- d) o návrhu, aby sčítatelem hlasů byl zvolen Ing. Václav Okleštěk

Pro přijetí hlasovalo 100 % přítomných akcionářů.

Usnesení:

Valná hromada schválila jednomyslně navržené orgány valné hromady, a to:

Předseda VH: JUDr. Jiří Šimáně
Zapisovatel: JUDr. Vlasta Belicová
Ověřovatelé zápisu: Ing. Jaromír Šmejkal, Ing. Petr Pavlát
Sčítatel: Ing. Václav Okleštěk

Ad 3)

Zprávu představenstva o podnikatelské činnosti a o stavu jejího majetku za rok 2016 přednesl předseda valné hromady JUDr. Jiří Šimáně.

JUDr. Jiří Šimáně konstatoval, že v roce 2016 nedošlo k žádné nové stavbě, nicméně v druhé polovině roku byl koupen 100% podíl ve společnosti UNISTAV International, a.s.

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

Nově společnost UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. vlastní prostřednictvím své dceřiné společnosti UNISTAV International, a.s. nákupní centrum ve Valašském Meziříčí.

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

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

O pozemcích v Jihlavě, nacházejících se na severní straně ulice Vrchlického o velikosti cca 21 tisíc m², naproti již vybudovanému nákupnímu centru, se v současné době jedná o Smlouvě o budoucí smlouvě kupní. Tento potencionální kupec na pozemky vnímá negativně nemožnost sjezdu z rychlostní komunikace E59 (I/38) směrem od Znojma. V současné době existuje studie tohoto napojení, o které se jedná jak s městem Jihlava, tak i s Ředitelstvím silnic a dálnic.

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

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

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

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

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

Druhým bytovým projektem je projekt Brno Chrlice. Projekt předpokládá výstavbu 681 bytových jednotek rozložených do etap. V současné době stále probíhá změna územního rozhodnutí (z důvodu změny odtokových poměrů z území), po které budou následovat projekční práce na stavební povolení pro komunikace a sítě. Vzhledem k zápornému stanovisku městské části Brno – Chrlice se stále nepodařilo změnu územního rozhodnutí dokončit a tak zahájit práce na zajištění stavebního povolení pro komunikace a sítě. Nicméně již byly zahájeny stavební práce na stavbě SO 008 - veřejný plynovod.

Na dalších dvou projektech zatím nebyly zahájeny práce.

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

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

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

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

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

Pro rok 2017 stanovuje představenstvo tyto postupné cíle:

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

Usnesení:

Valná hromada bere na vědomí Zprávu představenstva o podnikatelské činnosti a o stavu jejího majetku za rok 2016.

Ad 4)

Zprávu představenstva o vztazích za rok 2016 přednesl Ing. Petr Pavlát.

Konstatoval, že představenstvo se domnívá, že vynaložilo péči řádného hospodáře ke zjištění okruhu propojených osob pro účely této zprávy.

V zájmu nebo na popud propojených osob nebyla přijata ani uskutečněna ovládanou osobou žádná opatření.

V rozhodném období nebyla učiněna žádná jednání na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob týkající se majetku, který přesahuje 10% vlastního kapitálu ovládané osoby.

Ovládanou osobou byla poskytnuta plnění v souladu s uzavřenými smlouvami a byla obdržena příslušná plnění.

V rámci vztahů, které jsou předmětem této zprávy, nevznikla fondu za účetní období, pro které je zpracována tato zpráva, žádná újma.

Výsledkem zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích fondu ze vztahů, které jsou předmětem této zprávy, zejména ke skutečnosti, že z nich nevznikla fondu žádná újma, je zjištění, že převládají výhody a z těchto vztahů neplynou žádná rizika.

Usnesení:

Valná hromada bere na vědomí Zprávu představenstva o vztazích za rok 2016.

Ad 5), 6) a 7)

Stanoviska dozorčí rady k řádné účetní závěrce za rok 2016, konsolidované účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku za rok 2016, zprávu dozorčí rady o její činnosti v roce 2016 a informaci dozorčí rady o přezkoumání zprávy o vztazích za rok 2016 přednesl předseda dozorčí rady Ing. Ludvík Macháček.

Představenstvo společnosti navrhuje řádné valné hromadě, aby zisk ve výši 162 975 376,35 Kč byl rozdělen následovně:

- Nerozdělený zisk minulých let 162 975 376,35 Kč

Protože k návrhu nebyly vzneseny žádné připomínky ani doplňující návrhy, bylo hlasováno: Pro přijetí hlasovalo 100 % přítomných akcionářů.

Usnesení:

Valná hromada jednomyslně schvaluje řádnou účetní závěrku za rok 2016 a konsolidovanou účetní závěrku za rok 2016. Rovněž schvaluje, aby zisk ve výši 162 975 376,35 Kč byl rozdělen následovně:

- Nerozdělený zisk minulých let 162 975 376,35 Kč

Dále bere valná hromada na vědomí stanoviska dozorčí rady k řádné účetní závěrce za rok 2016, konsolidované účetní závěrce za rok 2016 a k návrhu na rozdělení zisku za rok 2016, zprávu dozorčí rady o její činnosti v roce 2016 a informaci dozorčí rady o přezkoumání zprávy o vztazích za rok 2016.

Ad 8)

Předseda valné hromady předložil valné hromadě ke schválení smlouvu o výkonu funkce pro člena představenstva.

Protože k návrhu nebyly vzneseny žádné připomínky ani doplňující návrhy, bylo hlasováno: Pro přijetí hlasovalo 100 % přítomných akcionářů.

Usnesení:

Valná hromada jednomyslně schvaluje smlouvu o výkonu funkce uzavřenou mezi společností a členem představenstva.

Ad 9)

Návrh přenesl předseda dozorčí rady Ing. Ludvík Macháček. Dozorčí rada navrhuje, na základě doporučení výboru pro audit, aby auditorem fondu pro rok 2017 byla určena společnost EURO-Trend Audit, a.s. registrovaná Komorou auditorů České republiky jako společnost oprávněná provádět auditorskou činnost s licenci č. 317, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 5767, se sídlem Senovážné nám. 23, 110 00 Praha 1.

Protože k návrhu nebyly vzneseny žádné připomínky ani doplňující návrhy, bylo hlasováno: Pro přijetí hlasovalo 100 % přítomných akcionářů.

Usnesení:

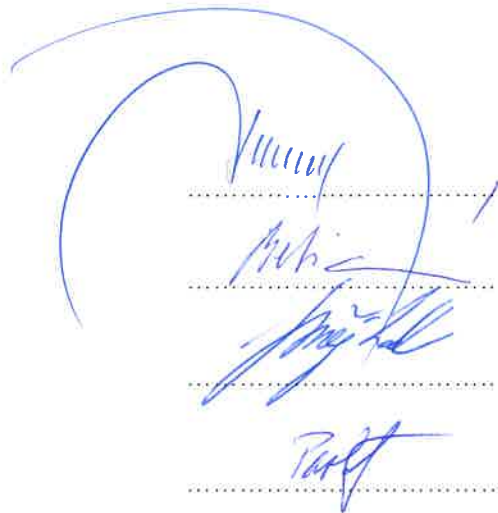
Valná hromada určuje, aby auditorem fondu pro rok 2017 byla společnost EURO-Trend Audit, a.s. registrovaná Komorou auditorů České republiky jako společnost oprávněná provádět auditorskou činnost s licenci č. 317, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 5767, se sídlem Senovážné nám. 23, 110 00 Praha 1.

Ad 10)

Předseda valné hromady ukončil jednání valné hromady ve 12.05 hod.

V Praze dne 2. května 2017

Předseda valné hromady: JUDr. Jiří Šimáně
Zapisovatel: JUDr. Vlasta Belicová
Ověřovatelé: Ing. Jaromír Šmejkal
Ing. Petr Pavlát



Four handwritten signatures in blue ink are positioned to the right of the typed names. Each signature is written over a horizontal dotted line. The signatures correspond to the roles listed on the left: the top signature is for JUDr. Jiří Šimáně, the second for JUDr. Vlasta Belicová, the third for Ing. Jaromír Šmejkal, and the fourth for Ing. Petr Pavlát.