

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

se sídlem Praha 1, Václavské nám. 815/53

IČO: 28375025

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

konané dne 26. dubna 2018

Přítomni:

Dle listiny přítomných, která je v příloze zápisu.

Program jednání:

1. Zahájení a kontrola usnášeníschopnosti
2. Volba orgánů řádné valné hromady
3. Projednání a schválení Zprávy představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku za rok 2017
4. Projednání Zprávy o vztazích za rok 2017
5. Projednání řádné účetní závěrky za rok 2017, konsolidované účetní závěrky za rok 2017 a návrhu na rozdělení zisku za rok 2017
6. Stanoviska dozorčí rady k řádné účetní závěrce za rok 2017, konsolidované účetní závěrce za rok 2017 a návrhu na rozdělení zisku za rok 2017, zpráva dozorčí rady o její činnosti v roce 2017 a informace dozorčí rady o přezkoumání zprávy o vztazích za rok 2017
7. Schválení řádné účetní závěrky za rok 2017, konsolidované účetní závěrky za rok 2017 a návrhu na rozdělení zisku za rok 2017
8. Volba členů představenstva
9. Schválení smluv o výkonu funkce členů představenstva
10. Určení auditora pro rok 2018
11. 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 8 akcionářů vlastnících 5602 akcií, což představuje 99,9 % 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 2017 přednesl předseda valné hromady JUDr. Jiří Šimáně. Ze zprávy vyplynulo, že:

Cíle stanovené pro r. 2017 se ve většině parametrů podařilo splnit.

V první polovině roku se podařilo dokončit jednání o koupi nemovitostí v Chomutově a Fond tak získal, kromě jiného, do vlastnictví novou strategicky významnou prodejnu typu DIY, nacházející se v hojně navštěvovaném nákupním areálu společnosti Globus ČR, k.s. Objekt byl okamžitě pronajat společnosti UNI HOBBY, a.s., a to na dobu deseti let.

K zásadnímu posunu došlo i u projektu DIY Svitavy, kde byly dokončeny projekční práce pro územní řízení, na jejichž základě bylo následně vydáno v posledním čtvrtletí roku územní rozhodnutí. Po získání územního rozhodnutí byla uzavřena kupní smlouva na všechny dotčené pozemky, které jsou pro realizaci stavby DIY nezbytné. Aktivně jsou připravovány podklady nezbytné pro vydání stavebního povolení.

Pro nákupní centrum Jihlava byl zajištěn další nájemce a v současné době je již nákupní centrum plně pronajato.

V projektu Praha „**Rodinné bydlení Jahodnice**“ pokračovaly ve spolupráci se společnostmi RD Rýmařov s.r.o. a EURO DEVELOPMENT, a. s. prodeje pozemků určených k výstavbě rodinných domů. V letošním roce se jich prodalo 23. Z celkového počtu 151 pozemků je jich prodáno celkem 44. Ani přes značné úsilí se pro tento projekt nepodařilo zajistit investora pro výstavbu bytových domů. Představenstvo, proto po zvážení všech skutečností, rozhodlo o tom, že bytové domy postupně vybuduje přímo Fond. V červenci 2017 byla zahájena výstavba prvního bytového domu B1, který má celkem 29 bytových jednotek, 35 parkovacích míst a 12 komerčních prostor. Prodej byl zahájen v listopadu a do konce roku byly uzavřeny smlouvy o budoucích kupních smlouvách na 2 bytové jednotky, 3 parkovací stání, 4 sklepy a 3 komerční prostory.

Rovněž cíl stanovený pro prodej či pronájem bytových jednotek v lokalitě **Kroměříž**, které vlastní dceřiná společnost **UG-D, a.s.**, se dařilo v průběhu roku 2017 plnit, prodáno bylo dalších pět bytových jednotek a před koncem sledovaného období probíhala intenzivní jednání s dalšími zájemci, u nichž se předpokládá uzavření kupních smluv během prvního pololetí r. 2018. Společnost vlastní 50 bytových jednotek, z nichž je 42 pronajato, a 2 garáže.

U cílů, které se nepodařilo splnit, představenstvo konstatuje, že jde o cíle plně závislé na externích vlivech, zejména na rozhodnutích místních orgánů. Problémy tak přetrvávají, jak u projektu Brno Chrlice, tak u projektu Hradec Králové Plačice.

Projekt **Brno Chrlice** předpokládá výstavbu 681 bytových jednotek rozložených do několika etap. Aktuálně probíhá řízení o změně územního rozhodnutí (z důvodu změny odtokových poměrů z území), které je problematické zejména kvůli zápornému stanovisku městské části Brno – Chrlice. Po změně územního rozhodnutí by měly být zahájeny projekční práce nezbytné pro vydání stavebního povolení na komunikace a sítě. Významným přínosem je dokončení stavby veřejného plynovodu. Stavba byla dokončena v letošním roce a kolaudace by měla proběhnout v roce následujícím.

V projektu **Hradec Králové Plačice** se nepodařilo dovést do konce změnu územního plánu. Fond podal námitku k územně plánovací dokumentaci – územnímu plánu Hradce Králové. Hlavní problém je se stanoviskem Ministerstva životního prostředí k vynětí pozemků ze zemědělského půdního fondu. V době od převzetí nemovitostí do vlastnictví Fondu se změnil zákon na ochranu půdy a část pozemků byla zákonem zařazena do nejvyšších tříd ochrany (I. a II. třída). Námitka podaná Fondem k územně plánovací dokumentaci – územnímu plánu Hradce Králové nebyla dosud vyřízena.

K 31. 12. 2017 Fond vlastnil, kromě nově nabytých nemovitostí v **Chomutově** dále uvedená nákupní centra: nákupní centrum **Zlín**, nákupní centrum **České Budějovice**, nákupní centrum **Pardubice**, nákupní centrum **Roztyly**, nákupní centrum **Česká Lípa**, nákupní centrum **Hodonín**, nákupní centrum **Brno**, nákupní centrum ve **Starém Městě u Uherského Hradiště**, nákupní centrum v **Jihlavě**. Tato nákupní centra jsou v provozu, jsou zcela nebo z velké části pronajata a vytvářejí hlavní část příjmů Fondu. Všechna nákupní centra jsou pravidelně udržována a opravována, v některých probíhaly v průběhu roku 2017 větší stavební úpravy (Zlín – oprava a zastřešení venkovní zahrady, Česká Lípa – úprava prostorů dle požadavků nájemce, atd.).

Na pozemky o výměře 21 tisíc m², nacházející se v **Jihlavě** na severní straně ulice Vrchlického, byla na konci roku 2017 podepsána Smlouva o uzavření budoucí smlouvy kupní. Budoucí kupující, zamýšlí vybudovat na pozemcích obchod s nábytkem a dalším souvisejícím zbožím. Podpis kupní smlouvy je vázán na vydání pravomocného územního rozhodnutí na výše uvedený záměr včetně jeho nabytí právní moci.

V lokalitě Jihlavy se dosud nepodařilo prosadit vybudování sjezdu z rychlostní komunikace E59 (I/38) směrem od Znojma. Byla již vypracována studie tohoto napojení, o které se jedná jak s městem Jihlava, tak i s Ředitelstvím silnic a dálnic. Největším problémem se zatím jeví stanovisko Policie ČR, vzhledem k neochotě snížit rychlost v budoucím odbočovacím pruhu ve stávajícím tubusu tunelu. Představenstvo konstatuje, že je třeba o vybudování sjezdu nadále usilovat, neboť se lepší dostupnost nemovitostí Fondu pro zákazníky a tím dojde k významnému navýšení ekonomické atraktivity lokality.

Pozemky v **Pardubicích** o výměře 34 tisíc m², ležící v sousedství nákupního centra UNI HOBBY a Hypernova v roce 2017 neuspěly v soutěži na výstavbu administrativního centra pojišťovací společnosti, proto byla zahájena jednání s dalšími zájemci. Jednání byla koncem roku 2017 dokončena podpisem Smlouvy o budoucí kupní smlouvě s budoucím kupujícím. Podpis kupní smlouvy závisí na získání územního rozhodnutí pro výstavbu prodejního domu s nábytkem o velikosti minimálně 6 tisíc m².

V projektu **Kladno Kročehlavy** byly dokončeny projekční práce k územnímu rozhodnutí a společnost má veškerá stanoviska nutná k podání žádosti o územní rozhodnutí. Některá ze stanovisek bude nutno aktualizovat. Koeficient zeleně v územním plánu se po značném úsilí podařilo změnit. Nová hodnota by měla umožnit plánovanou výstavbu, nicméně i tak bude nutno část střechy objektu ozelenit.

Na níže uvedených projektech zatím nebyly zahájeny práce:

Bytový projekt v **Hradci Králové Kukleny**. 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 současné době začala probíhat jednání se stavební a developerskou společností, která projevila zájem o spolupráci na tomto projektu nebo o jeho odkoupení.

Projekt **Praha Průhonice** zahrnuje 92 tisíc m² pozemků, jejichž development je mimo jiné závislý na vyřešení dopravní situace v obci Průhonice a realizaci tzv. Vestecké spojky.

Pro projekt **Tábor** byly koupeny pozemky o celkové rozloze 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 průběhu roku 2017 město Tábor pořídilo územní studii „Vápenná strouha“, jejíž součástí byly i pozemky ve vlastnictví Fondu. K této studii Fond podal námitku, vztahující se k posunu jedné z místních, nově vznikajících, komunikací.

V nákupním centru ve **Valašském Meziříčí** ve vlastnictví dceřiné společnosti **UNISTAV International, a.s.** byly provedeny na přání nájemce stavební úpravy. Nákupní centrum je zcela pronajato.

Pro rok 2018 stanovuje představenstvo tyto postupné cíle:

- dále prosazovat změnu územního plánu pro pozemky projektu v Hradci Králové Plačice
- dokončit změnu územního rozhodnutí pro pozemky projektu Brno Chrlice a zahájit práce na stavebním povolení pro komunikace a sítě, případně hledat investora pro odkup celého projektu
- dokončit prodej pozemků v Jihlavě a Pardubicích
- v projektu Praha „Rodinné bydlení Jahodnice“ pokračovat ve výstavbě bytového domu, prodeji pozemků určených pro výstavbu rodinných domů a prodeji bytových a nebytových jednotek
- pokračovat v realizaci projektu DIY ve Svitavách.
- pokračovat v jednáních se stavební a developerskou společností ohledně pozemků v projektu Hradec Králové Kukleny
- pokračovat v projekčních činnostech na projektu Kladno Kročehlavy

- v dceřiné společnosti UG-D, a.s. pokračovat v prodeji a pronájmech bytových jednotek v Kroměříži.
- prověřit možnost a případně realizovat fúzi společnosti UNISTAV International, a.s. se společností UNIMEX GROUP, uzavřeným investičním fondem, a.s.

V roce 2017 se konalo čtrnáct jednání představenstva.

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

Usnesení:

Valná hromada jednomyslně schvaluje Zprávu představenstva o podnikatelské činnosti a o stavu jejího majetku za rok 2017.

Ad 4)

Zprávu představenstva o vztazích za rok 2017 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 2017.

Ad 5), 6) a 7)

Stanoviska dozorčí rady k řádné účetní závěrce za rok 2017, konsolidované účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku za rok 2017, zprávu dozorčí rady o její činnosti a informaci dozorčí rady o přezkoumání zprávy o vztazích za rok 2017 přednesl předseda dozorčí rady Ing. Ludvík Macháček.

Představenstvo společnosti navrhuje řádné valné hromadě, aby zisk ve výši 169.430.985,23 Kč byl rozdělen následovně:

- Nerozdělený zisk minulých let 169.430.985,23 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 2017 a konsolidovanou účetní závěrku za rok 2017. Rovněž schvaluje, aby zisk ve výši 169.430.985,23 Kč byl rozdělen následovně:

- Nerozdělený zisk minulých let 169.430.985,23 Kč

Dále bere valná hromada na vědomí stanoviska dozorčí rady k řádné účetní závěrce za rok 2017, konsolidované účetní závěrce za rok 2017 a k návrhu na rozdělení zisku za rok 2017, zprávu dozorčí rady o její činnosti v roce 2017 a informaci dozorčí rady o přezkoumání zprávy o vztazích za rok 2017.

Ad 8)

Předseda valné hromady předložil valné hromadě ke schválení návrh na volbu členů představenstva, a to pana JUDr. pana JUDr. Jiřího Šimáně, nar. 19. prosince 1949, bytem Pařížská 131/28, PSČ 110 00 Praha 1, pana Ing. Jaromíra Šmejkal, nar. 29. května 1951, bytem Ječná 29, PSČ 120 00 Praha 2 a pana Ing. Petra Pavláta, nar. 12. září 1961, bytem Újezdská 768, PSČ 252 43 Průhonice s účinností od 30. dubna 2018.

Protože k návrhu na volbu členů představenstva ve složení

pan JUDr. Jiřího Šimáně, nar. 19. prosince 1949, bytem Pařížská 131/28, PSČ 110 00 Praha 1,
pan Ing. Jaromíra Šmejkal, nar. 29. května 1951, bytem Ječná 29, PSČ 120 00 Praha 2 a
pan Ing. Petra Pavláta, nar. 12. září 1961, bytem Újezdská 768, PSČ 252 43 Průhonice s účinností od 30. dubna 2018

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

Usnesení:

Valná hromada volí členy představenstva pana JUDr. Jiřího Šimáně, nar. 19. prosince 1949, bytem Pařížská 131/28, PSČ 110 00 Praha 1, pana Ing. Jaromíra Šmejkal, nar. 29. května 1951, bytem Ječná 29, PSČ 120 00 Praha 2 a pana Ing. Petra Pavláta, nar. 12. září 1961, bytem Újezdská 768, PSČ 252 43 Průhonice s účinností od 30. dubna 2018.

Ad 9)

Předseda valné hromady předložil valné hromadě ke schválení smlouvy o výkonu funkce pro členy představenstva.

Předseda valné hromady se obrátil na přítomné akcionáře s otázkou, zda může být hlasováno o schválení smluv o výkonu funkce pro členy představenstva.

Následně se se svým návrhem přihlásil akcionář p. Jiří Nekovář, bytem Václavské nám. 777/12, Praha 1 a navrhl, aby valná hromada uložila představenstvu společnosti, aby pro další účetní období (tedy počínaje účetním rokem 2018) definovala kritéria, jejichž splnění by zakládalo rozhodnutím valné hromady přiznat členu představenstva, který nevykonává funkci předsedy nebo místopředsedy představenstva, mimořádnou odměnu. Akcionář navrhl, aby vypracovaná kritéria předložilo představenstvo ke schválení valné hromadě při jejím zasedání konaném nejpozději v dubnu 2019. Akcionář svůj návrh odůvodnil tím, že považuje za vhodné provázat rozhodnutí o výplatě mimořádné odměny se splněním stanovených kritérií.

Ke smlouvám o výkonu funkce pro členy představenstva a k návrhu akcionáře p. Jiřího Nekováře nebyly vzneseny žádné připomínky, proto bylo o návrhu hlasováno:

Pro přijetí hlasovalo 100 % přítomných akcionářů.

Usnesení:

Valná hromada jednomyslně schvaluje smlouvy o výkonu funkce uzavřené mezi společností a členy představenstva.

Valná hromada ukládá představenstvu společnosti, aby pro další účetní období (tedy počínaje účetním rokem 2018) definovala kritéria, jejichž splnění by zakládalo rozhodnutím valné hromady přiznat členu představenstva, který nevykonává funkci předsedy nebo místopředsedy představenstva, mimořádné odměny a tyto kritéria předložilo ke schválení valné hromadě při jejím jednání konaném nejpozději v dubnu 2019.

Ad 10)

Návrh přenesl předseda dozorčí rady Ing. Ludvík Macháček. Dozorčí rada navrhuje, na základě doporučení výboru pro audit, aby auditorem fondu pro rok 2018 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 2018 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 11)

Předseda valné hromady ukončil jednání valné hromady v 12.05 hod.

V Praze dne 27. dubna 2018

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

