

UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.

Pololetní finanční zpráva za 1. pololetí roku 2025

OBSAH

HLAVNÍ ÚDAJE	3
PODNIKATELSKÁ ČINNOST SPOLEČNOSTI ZA PRVNÍ POLOLETÍ ROKU 2025	5
INFORMACE O MAJETKU, ZÁVAZCÍCH A FINANČNÍ SITUACI SPOLEČNOSTI	6
TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI	8
DŮLEŽITÉ FAKTORY, RIZIKA A NEJISTOTY, KTERÉ MOHOU PROVÁZET PODNIKATELSKOU ČINNOST A VÝSLEDKY HOSPODAŘENÍ SPOLEČNOSTI V DALŠÍCH 6 MĚSÍCÍCH ÚČETNÍHO OBDOBÍ	9
PLÁN PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI NA DRUHÉ POLOLETÍ ROKU 2025 A PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ HOSPODÁŘSKÝCH VÝSLEDKŮ	13
PROHLÁŠENÍ ODPOVĚDNÝCH OSOB	14
MEZITÍMNÍ NEAUDITOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA (ZKRÁCENÝ SOUBOR) ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 30. ČERVNA 2025 SESTAVENÁ V SOULADU S MEZINÁRODNÍMI STANDARDY ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM PRO EVROPSKOU UNII	15

HLAVNÍ ÚDAJE

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

Obchodní firma: UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. (dále jen „Fond“ nebo „Společnost“)

Sídlo: Praha 1, Václavské nám. 815/53, PSČ 110 00

IČO: 283 75 025

Místo registrace: Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 14196

Datum založení: 2. 4. 2008

Právní forma: akciová společnost

Předmět podnikání: činnost samosprávného investičního fondu kvalifikovaných investorů dle povolení České národní banky, včetně provádění vlastní administrace

Základní kapitál: 2.805.000.000,- Kč

Akcie: 5 610 kusů kmenových akcií na jméno v zaknihované podobě každá ve jmenovité hodnotě 500.000,- Kč

Všechny akcie Společnosti jsou vydány jako zaknihované cenné papíry a byly přijaty dne 1. 6. 2015 k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s., ISIN: CZ0008041555.

Společnost nemá žádné cenné papíry nepřijaté k obchodování na evropském regulovaném trhu a nemá žádné jiné druhy akcií nebo obdobné cenné papíry představující podíl na Společnosti a podíl na základním kapitálu Společnosti.

Společnost nevydala žádné dluhové cenné papíry a nemohl jim tudíž být přidělen rating.

Převoditelnost akcií Společnosti není omezena. Akcie však s ohledem na skutečnost, že Společnost je fondem kvalifikovaných investorů, mohou nabývat pouze kvalifikovaní investoři dle ustanovení § 272 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZISIF“)

Obhospodařovatel: Obhospodařovatelem Fondu je dle ust. § 8 odst. 2 ZISIF Fond

Akcionáři Společnosti k 30. 6. 2025 podílející se 20 a více procenty na jejím základním kapitálu:

Akcionář	přímý podíl
JUDr. Jiří Šimáně, Pařížská 131/28, 110 00 Praha 1	53,78 %
Ing. Jaromír Šmejkal, Ječná 29, 120 00 Praha 2	35,86 %

Orgány Společnosti k 30. 6. 2025

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. Jiří Pavlát
člen dozorčí rady	Ing. Jan Kůrka

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

Od počátku roku 2025 do dne vydání této zprávy se konala jedna valná hromada, a to 26. června 2025.

Valná hromada vzala na vědomí Informaci představenstva o podnikatelské činnosti a projednala návrh na vypořádání hospodářského výsledku – zisku za rok 2024. Dále valná hromada projednala Zprávu o vztazích za rok 2024, vzala na vědomí stanovisko dozorčí rady k řádné účetní závěrce za rok 2024 a návrhu na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2024, Zprávu dozorčí rady o její činnosti v roce 2024 a informaci dozorčí rady o přezkoumání Zprávy o vztazích za rok 2024. Valná hromada schválila účetní závěrku za rok 2024 a návrh na vypořádání zisku. Valná hromada v souladu s doporučením představenstva a v návaznosti na předpokládané značné investice, rozhodla o převedení veškerého zisku účetního období roku 2024 do nerozděleného zisku minulých let, neboť je nezbytné, aby fond disponoval dostatečnými finančními prostředky pro realizaci těchto projektů. Dále valná hromada z důvodu končícího funkčního období převalila dozorčí radu, dozorčí rada po převalbě pokračuje v práci ve stejném personálním složení a rovněž došlo k převalbě dvou členů Výboru pro audit, přičemž i Výbor pro audit bude pokračovat ve stejném personálním obsazení jako doposud. Valná hromada navíc projednala Zprávu o odměňování za rok 2024 včetně Výroku auditora k ní a určila auditora pro rok 2025. Vzhledem k povinné rotaci byl návrh na určení auditora předložen valné hromadě na základě výsledků provedeného výběrového řízení.

V zápise Společnosti v obchodním rejstříku nedošlo ve sledovaném období k žádným změnám, s výjimkou aktualizace zápisu v části Ostatní skutečnosti, kde došlo k výmazu informace o založení projektu rozdělení Společnosti odštěpením se vznikem nové společnosti, a to z důvodu, že valné hromada Společnosti realizaci přeměny v prosinci 2024 zamítla.

ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STANOV, STATUTU

Ve sledovaném období nedošlo k žádné změně stanov ani statutu Společnosti.

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“).

SKUPINA A ZMĚNY VE SKUPINĚ

Ovládajícími osobami a skutečnými majiteli Fondu zůstávají i nadále JUDr. Jiří Šimáně a Ing. Jaromír Šmejkal.

K 30. 6. 2025 nemá Fond žádnou majetkovou účast.

PODNIKATELSKÁ ČINNOST SPOLEČNOSTI ZA PRVNÍ POLOLETÍ ROKU 2025

Struktura nemovitého majetku Fondu se v I. pololetí roku 2025 nijak zásadně nezměnila. Hlavními aktivy zůstávají nadále pozemky s pronajímatelnými objekty. Jedná se o obchodní centra v Chomutově, Českých Budějovicích, Praze Roztylech, České Lípě I a II, Pardubicích, Jihlavě, Svitavách, Valašském Meziříčí, Novém Jičíně, Zlíně, Starém Městě u Uherského Hradiště, Hodoníně, Brně a maloobchodní prodejnu v Mikulově. Nájemné z těchto objektů tvořilo hlavní část příjmů Fondu. Došlo k poklesu obsazenosti pronajímaných prostor. Volné prostory o výměře 977 m² v objektu UNI HOBBY Brno zůstávají po odchodu nájemce ALFA – RENT s.r.o. zatím neobsazené.

I přes další snižování úrokových sazeb jak na termínovaných, tak běžných bankovních účtech se Fondu daří na těchto účtech dosahovat zhodnocení volných finančních prostředků připravených pro realizaci připravovaných projektů a v souladu s platným statutem a investiční strategií také k případnému rozšíření nemovitostního portfolia Fondu nákupem nemovitostí či nemovitostních společností.

V kancelářské budově Vinohradská probíhaly vyklízecí práce a práce na projektové dokumentaci potřebné pro vydání stavebního povolení.

U pozemkového portfolia určeného k developmentu nebo budoucímu prodeji (jak v současném stavu, tak po částečném developmentu) došlo v I. pololetí r. 2025 k tomuto vývoji:

- **Praha „Rodinné bydlení Jahodnice“** (k. ú. Hostavice) – v projektu byl prodán další pozemek pro výstavbu bytového domu. V majetku Fondu zůstává již jen 1 pozemek pro rodinný dům, 1 pozemek pro výstavbu bytového domu, pozemek pro školství a sport a vzorový řadový rodinný dům.
- **Jindřichův Hradec** – byla zahájena výstavba budovy pro další DIY market, v níž bude budoucím nájemcem společnost UNI HOBBY, a.s. Byla podepsána smlouva na dokoupení cca 660 m² pozemků pro potřeby rozšíření zahrady marketu DIY.
- **Nový Jičín** – byla dokončena sloučená dokumentace k územnímu rozhodnutí a stavebnímu povolení týkající se rozšíření obchodního centra a podána žádost o stavební povolení. Finalizují přípravy Smluv o budoucích nájemních smlouvách s budoucími nájemci.
- **Kladno Kročehlavy** – Fond pokračuje v realizaci záměru postavit na vlastních pozemcích objekt marketu DIY. Probíhala jednání s městem Kladno ohledně uzavření smlouvy o podmínkách při výstavbě.
- **Hradec Králové Plačice** – situace se nezměnila, dle Fondu jsou splněny všechny podmínky pro zařazení části Fondem vlastních pozemků do zastavitelného území a v tomto směru byly učiněny veškeré právní kroky. Územní plán města Hradec Králové dosud není zastupitelstvem města schválen.
- **Brno Chrlice** – obstrukční jednání, jejichž cílem je změnit již vydané územní rozhodnutí týkající se Fondem vlastních pozemků pokračují, je třeba vyčkat na vyřízení námítky podjatosti podané proti úřadům, města a kraje, které změnu zpracovávají.
- **Tábor** – stav beze změny, pozemky o celkové výměře 9 986 m² definované jako plochy smíšené obytné pro bydlení a občanskou vybavenost. Pokud se objeví zajímavá nabídka na odkup, Fond pozemky prodá.
- **Průhonice** – výstavba na pozemcích je navázána na vybudování tzv. Vestecké spojky, jejíž realizace se oddaluje, aktuálně kvůli podané kasační stížnosti a jejímu soudnímu přezkumu.
- **Zlín** – realizací transakce nákupu a prodeje pozemků o výměře 1 104 m² a scelením s již vlastněnými pozemky se podařilo v lokalitě získat pozemek pravidelného tvaru o výměře 12 297 m². Vydané stavební povolení na výstavbu nákupního centra (Centrum obchodu a služeb) je platné, výstavba nebyla zahájena.

Fond neměl a nadále nemá žádné své investiční akce navázány na ruské subjekty, na území Ruska neinvestoval a není na ruských subjektech nijak závislý. Fond neměl a nemá finanční prostředky uloženy u bankovních subjektů, na které byly uvaleny sankce v souvislosti s ruskou invazí. Pokračující válka na Ukrajině má na Fond stejně jako na další podnikatelské subjekty v České republice určité negativní dopady zprostředkovaně, a to zejména v oblasti nárůstu cen ve stavebnictví a v oblasti nestability cen energií. Fond dosud nedetekoval zásadní problémy v souvislosti s válkou na Ukrajině ani s turbulentními změnami celních politik u svých nájemců, nicméně představenstvo Fondu i této oblasti věnuje zvýšenou pozornost a podrobně ji monitoruje a vyhodnocuje.

INFORMACE O MAJETKU, ZÁVAZCÍCH A FINANČNÍ SITUACI SPOLEČNOSTI

Společnost vykázala za období 1-6/2025 zisk před zdaněním ve výši 135 890 tisíc Kč, což je o 8,05 % více než v prvním pololetí roku 2024, přičemž provozní výsledek hospodaření se zvýšil o 13 431 tisíc Kč, výsledek hospodaření z finanční činnosti se snížil o 3 304 tisíc Kč. Daňové zatížení při nezměněné sazbě daně z příjmů právnických osob se zvýšilo o 1 650 tisíc Kč.

Celková výše výnosů z pronájmů byla 157 403 tisíc Kč, což je o 1,04 % (1 622 tisíc Kč) více než v prvním pololetí roku 2024. Počet pronajímaných nemovitostí zůstává neměnný, obsazenost mírně klesla. Volné prostory o výměře 977 m² v objektu UNI HOBBY Brno zůstávají po odchodu nájemce ALFA – RENT s.r.o. neobsazené (výpadek výnosů z nájmu z těchto prostor v úrovni nájemného za období 1-6/2024 celkem 1 952 tisíc Kč).

Celkové čisté výnosy související s poplatky za služby spojené s nájmem byly 2 195 tisíc Kč (období 1—6/2024: 1 645 tisíc Kč).

Celková výše provozních nákladů byla 28 259 tisíc Kč (období 1-6/2024: 37 820 tisíc Kč), což je o 25,28 % (9 561 tisíc Kč) méně než v prvním pololetí roku 2024.

Struktura provozních nákladů ve srovnávaných obdobích (v tisících Kč)

	období od 1.1.2025 do 30.6.2025		období od 1.1.2024 do 30.6.2024	
Opravy a udržování nemovitostí	12 724	45,03%	22 479	59,44%
Bezpečnostní služby	4 599	16,27%	4 413	11,67%
Daň z nemovitostí	5 973	21,14%	6 449	17,04%
Správa budov a nemovitostí	1 711	6,05%	1 500	3,97%
Ostatní náklady související s nemovitostmi	3 252	11,51%	2 979	7,88%
Náklady na provoz nemovitostí celkem	28 259		37 820	

Největší položkou provozních nákladů (45,03 %) byly náklady na opravy a udržování nemovitostí. Ve srovnání s prvním pololetím roku 2024 byly tyto náklady o 9 755 tisíc Kč nižší a z 60,82 % je tvořily náklady na běžné opravy a servisy. Z plánovaných oprav velkého rozsahu se ve sledovaném období realizovaly opravy v celkové částce 4 985 tisíc Kč (v období 1-6/2024 celkem 17 476 tisíc Kč). Jednalo se o opravy ve vnitřních prostorách objektů (výměna osvětlení, opravy podlah, opravy v technickém zázemí), které bylo možné realizovat v závislosti na volných dodavatelských kapacitách a zároveň nezávisle na povětrnostních podmínkách.

Výše správních nákladů zůstala téměř neměnná. Správní náklady v období 1-6/2025 byly 10 636 tisíc Kč (v období 1-6/2024: 10 663 tisíc Kč), celkové snížení o 27 tisíc Kč.

Struktura správních nákladů ve srovnávaných obdobích (v tisících Kč)

	období od 1.1.2025 do 30.6.2025		období od 1.1.2024 do 30.6.2024	
Mzdové náklady a odměny	4 874	45,83%	5 156	48,36%
Sociální a zdravotní pojištění, ostatní sociální náklady	1 700	15,98%	1 834	17,20%
Odměna depozitáře, auditní, daňové, právní, poradenské služby a posudky	2 577	24,23%	2 107	19,76%
Nájemné provozních prostor a služby s ním spojené	658	6,19%	596	5,59%
Odpisy zařízení	108	1,01%	110	1,03%
Spotřeba materiálu	105	0,99%	158	1,48%
Ostatní správní náklady	614	5,77%	702	6,58%
Správní náklady celkem	10 636		10 663	

Největší položkou správních nákladů zůstaly nadále mzdové náklady a odměny (tj. odměny vyplácené v souladu se schválenou Politikou odměňování a vnitřními předpisy) a odvody s nimi související. Oproti prvnímu pololetí roku 2024 došlo k jejich snížení o 282 tisíc Kč.

Ve srovnání s prvním pololetím roku 2024 došlo ve sledovaném období ke zvýšení nákladů na přijímané služby v položce auditní, právní, poradenské služby, posudky o 470 tisíc Kč. Nárůst souvisel s cenovým nárůstem přijímaných služeb a rozšíření portfolia přijímaných služeb o činnost řízení rizik.

Celkový zisk z prodeje dlouhodobých aktiv určených k prodeji a zásob byl za období 1-6/2025 celkem 1 538 tisíc Kč. V prvním pololetí roku 2024 byl tento zisk celkem 727 tisíc Kč. Předmětem prodeje byly pozemky ve Zlíně (k.ú. Louky nad Dřevnicí) a pozemek určený pro výstavbu bytového domu z projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ (Praha k.ú. Hostavice).

Úrokové výnosy z finančních prostředků na běžných účtech a termínovaných vkladech byly 13 674 tisíc Kč, což bylo o 3 316 tisíc Kč méně než v prvním pololetí roku 2024. Pokles výnosových úroků souvisel s poklesem úrokových sazeb.

Celková hodnota aktiv k 30. 6. 2025 byla 6 036 879 tisíc Kč, z toho dlouhodobá aktiva 4 843 365 tisíc Kč (80,23 %) a krátkodobá aktiva 1 193 514 tisíc Kč (19,77 %). Oproti stavu k 31. 12. 2024 došlo k celkovém nárůstu aktiv o 197 697 tisíc Kč.

Struktura dlouhodobých aktiv ve srovnávaných obdobích (v tisících Kč)

položka	k 30.6.2025		k 31.12.2024	
Investice do nemovitostí a nehmotná aktiva	4 840 944	99,95%	4 765 446	99,95%
Pozemky, budovy, zařízení	421	0,01%	553	0,01%
Dlouhodobé pohledávky	2 000	0,04%	2 000	0,04%
Dlouhodobá aktiva celkem	4 843 365		4 767 999	

Největší položkou dlouhodobých aktiv (99,95 %) i aktiv celkem (80,19 %) byly i nadále investice do nemovitostí.

V období 1-6/2025 Společnost pořídila investice do nemovitostí v celkové výši 75 498 tisíc Kč. Přírůstky investic – nákup pozemku ve Zlíně, probíhající výstavba objektu UNI HOBBY v Jindřichově Hradci, projektové a vyklízeční práce na rekonstrukci kancelářské nemovitosti Vinohradská, inženýrské práce k získání územního rozhodnutí pro pozemky Kladno a technická zhodnocení pronajímaných obchodních nemovitostí.

Struktura krátkodobých aktiv ve srovnávaných obdobích (v tisících Kč)

položka	k 30.6.2025		k 31.12.2024	
Dlouhodobá aktiva držená k prodeji	-	-	42 672	3,98%
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	15 578	1,31%	18 749	1,75%
Ostatní pohledávky	96 672	8,10%	19 666	1,84%
Peněžní prostředky a ekvivalenty	1 081 264	90,59%	990 096	92,43%
Krátkodobá aktiva celkem	1 193 514		1 071 183	

Největší položkou krátkodobých aktiv (90,59 %) a druhou největší položkou aktiv celkem (17,91 %) byly peněžní prostředky a ekvivalenty. Oproti stavu k 31.12.2024 došlo k jejich nárůstu o 91 168 tisíc Kč.

Nárůst položky ostatní pohledávky o 77 006 tisíc Kč souvisel s nevypořádanými transakcemi s pozemky (prodej pozemku z projektu Praha „Rodinné bydlení Jahodnice“, nákup pozemku v Jindřichově Hradci). Vzhledem k tomu, že k 30.6.2025 nebyly vypořádány transakce prodeje a nákupu pozemku (kupní smlouvy byly podepsány, návrh na vklad nebyl k 30.6.2025 zapsán do katastru nemovitostí) nemohly byly finanční prostředky složené do advokátní úschovy vypořádány a transakce jsou vykázány v položkách ostatních pohledávek (příjmy příštích období a ostatní pohledávky).

Struktura závazků ve srovnávaných obdobích (v tisících Kč)

položka	k 30.6.2025		k 31.12.2024	
Přijaté úvěry, půjčky	24 727	21,88%	24 727	22,06%
Závazek odložená daň	88 303	78,12%	87 387	77,94%
Dlouhodobé závazky celkem	113 030		112 114	

položka	k 30.6.2025		k 31.12.2024	
Přijaté úvěry, půjčky	2 900	2,62%	5 800	13,48%
Krátkodobé závazky z obchodního vztahu	92 280	83,40%	22 303	51,86%
Ostatní závazky	15 468	13,98%	14 907	34,66%
Krátkodobé závazky celkem	110 648		43 010	

V období 1-6/2025 bylo splaceno celkem 2 900 tisíc Kč z úvěru přijatého od České spořitelny, a.s.

Nárůst výše krátkodobých závazků z obchodního styku souvisel s probíhající výstavbou objektu UNI HOBBY Jindřichův Hradec a nárůstem výše přijatých a k 30.6.2025 nevyúčtovaných záloh. Žádný z krátkodobých závazků z obchodního styku není po lhůtě splatnosti.

Vlastní kapitál Společnosti se k 30. 6. 2025 zvýšil oproti stavu k 31. 12. 2024 o 129 143 tisíc Kč na částku 5 813 201 tisíc Kč. Podíl vlastního kapitálu na celkových pasivech je 96,29 % (k 31. 12. 2024: 97,34 %). Veškerý zisk roku 2024 byl převeden do nerozděleného zisku minulých let, dividendy Společnost nevyplácela.

TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

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

V období 1-6/2025 obdrželi na základě valnou hromadou Fondu schválených smluv o výkonu funkce a Politiky odměňování členové představenstva a dozorčí rady odměny v celkové výši 1 800 tisíc Kč, mimořádná odměna nebyla žádná (období 1-6/2024 celkem 1 968 tisíc Kč, z toho mimořádná odměna 150 tisíc Kč).

V období 1-6/2025 ani v období 1-6/2024 neměla Společnost kromě členů představenstva další vedoucí osoby.

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

Celkové prodeje spřízněným stranám a nákupy od spřízněných stran za období od 1. 1. 2025 do 30. 6. 2025 a období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024

Výnosy z pronájmu a služeb

	období od 1.1.2025 do 30.6.2025	období od 1.1.2024 do 30.6.2024
UNI HOBBY, a.s.	112 423	105 225
Celkem výnosy z pronájmu a služeb	112 423	105 225

Náklady na provoz nemovitosti

	období od 1.1.2025 do 30.6.2025	období od 1.1.2024 do 30.6.2024
UNI HOBBY, a.s.	812	811
UNIMEX GROUP, a.s.	1 230	1 247
Celkem náklady na provoz nemovitostí	2 042	2 058

Správní náklady

	období od 1.1.2025 do 30.6.2025	období od 1.1.2024 do 30.6.2024
Václavské, a.s.	658	597
Celkem správní náklady, pořízení neinvestičního majetku	658	597

Pohledávky a závazky vůči spřízněným stranám k 30. 6. 2025 a k 31. 12. 2024

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů

	k 30.6.2025	k 31.12.2024
UNI HOBBY, a.s.	4 070	8 117
Celkem krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	4 070	8 117

Ostatní pohledávky

	k 30.6.2025	k 31.12.2024
UNI HOBBY, a.s.	1 824	8 730
Celkem ostatní pohledávky	1 824	8 730

Krátkodobé závazky z obchodního styku

	k 30.6.2025	k 31.12.2024
UNI HOBBY, a.s.	1 187	4 778
UNIMEX GROUP, a.s.	248	248
Václavské, a.s.	38	82
Celkem krátkodobé závazky z obchodního styku	1 473	5 108

Ostatní závazky

	k 30.6.2025	k 31.12.2024
UNI HOBBY, a.s.	20	307
UNIMEX GROUP, a.s.	-	205
Celkem ostatní závazky	20	512

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

¹Česká ekonomika, ve které Fond působí, vykazovala v první polovině roku 2025 známky stabilizace a mírného oživení. Pozitivní signály přicházely jak z oblasti spotřeby domácností, tak z hlediska fiskální disciplíny.

Hrubý domácí produkt (HDP) na konci prvního čtvrtletí meziročně vzrostl o 2,2 %, a to zejména díky vyšším výdajům na konečnou spotřebu a změně stavu zásob. Podle předběžných odhadů Českého statistického úřadu HDP ve

¹ <https://csu.gov.cz/rychle-informace/tvorba-a-uziti-hdp-1-ctvrtleti-2025>
<https://csu.gov.cz/rychle-informace/predbezny-odhad-hdp-2-ctvrtleti-2025>
<https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>

druhém čtvrtletí nadále rostl – čtvrtletně o 0,2 % a meziročně o 2,4 %, což potvrzuje pokračující hospodářské oživení.

Česká národní banka ve své aktualizované prognóze ze dne 7. srpna 2025 očekává meziroční růst HDP ve výši 2,6 % jak pro rok 2025, tak pro rok 2026. V roce 2027 je predikován další nárůst na úroveň 2,9 %. Současně se očekává pokles inflace směrem k inflačnímu cíli ČNB, který je stanoven na 2 %. Očekávaný růst HDP může pozitivně ovlivnit spotřebitelské chování obyvatel a zvýšit jejich kupní sílu.

Tento makroekonomický vývoj vytváří příznivé prostředí pro stabilní výnosový potenciál investičních aktiv, zejména v oblasti nemovitostního trhu. Zlepšená fiskální disciplína a stabilizace cenové hladiny zároveň přispívají k nižší volatilitě tržního prostředí, což je klíčové pro dlouhodobé investiční strategie.

²Inflace a vývoj cen

Spotřebitelské ceny v červnu roku 2025 zrychlily svůj meziroční růst na 2,9 %. Tento vývoj byl zapříčiněn především růstem cen potravin a pohonných hmot, částečně také loňská nižší srovnávací základna. Zároveň také dochází například ke zvyšování nákladů vlastnického bydlení.

³Trh práce

Podíl zaměstnaných k celé populaci dosáhl v červnu 75,8 % a míra nezaměstnanosti činila 3,0 %, což je o 0,2 procentního bodu výše než v předchozím roce. Míra ekonomické aktivity se oproti červnu roku 2024 zvýšila o 0,8 procentního bodu na 78,1 %. V 1. čtvrtletí roku 2025 došlo ke zvýšení průměrné reálné mzdy o 3,9 %, nominálně o 6,7 % na 46 924 korun.

⁴Veřejné finance

Hospodaření státního rozpočtu skončilo podle ministerstva financí v prvním pololetí ve schodku 152,4 miliard korun, což je nejlepší výsledek za posledních 6 let. Došlo tak k meziročnímu zlepšení salda o 26,2 miliard korun. Příjmy státního rozpočtu byly 1,011 bilionu korun, což bylo o 5,7 % více než v předchozím roce. Výdaje státního rozpočtu se pohybovaly na úrovni 1,163 bilionu korun (meziroční nárůst o 2,5 %).

⁵Peníze a úrokové sazby

V první polovině roku 2025 i nadále docházelo k poklesu úrokových sazeb, konkrétně ve zmíněném období došlo k poklesu dvoutýdenní repo sazby o 50 bazických bodů, aktuální 2T repo sazba se tak pohybuje na úrovni 3,50 %.

Česká koruna v uplynulých měsících posílila vůči EUR až na 24,75 CZK/EUR. Dle prognózy České národní banky lze v následujících letech očekávat mírné oslabování koruny blíže k hranici 25 CZK/EUR.

Geopolitická nestabilita

Současná geopolitická situace v České republice a Evropě je charakterizována několika klíčovými výzvami. Česká republika, jako člen Evropské unie a NATO, čelí výzvám spojeným s rostoucím napětím mezi Ruskou federací a Západem, zejména kvůli válce na Ukrajině. Tato situace zvyšuje obavy o bezpečnost a stabilitu v regionu. V Evropě se rovněž prohlubuje vliv migračních krizí, energetických závislostí a vzestup nacionalistických a populistických hnutí, což zvyšuje riziko politické fragmentace a nestability na kontinentu. Napětí a nejistota mohou mít nepříznivý

² <https://csu.gov.cz/rychle-informace/indexy-spotrebitelskych-cen-inflace-cerven-2025>

³ <https://csu.gov.cz/rychle-informace/miry-zamestnanosti-nezamestnanosti-a-ekonomicke-aktivity-cerven-2025>
<https://csu.gov.cz/rychle-informace/prumerne-mzdy-1-ctvrtleti-2025>

⁴ <https://www.mfcr.cz/cs/ministerstvo/media/tiskove-zpravy/2025/pokladni-plneni-sr-60283>

⁵ <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-dvoutydenni-repo-sazba-CNB/>
<https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>

dopad na českou ekonomiku, mohou vést ke zvýšeným nákladům na obchod, investice a omezit důvěru investorů a spotřebitelů.

Invaze a sankce uvalené na Ruskou federaci a Běloruskou republiku nemají přímý vliv na finanční pozici a výkonnost Fondu. Fond nevlastní žádná aktiva, která by byla přímo ovlivněna těmito konflikty.

Ekologické a klimatické hrozby

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

Kybernetická bezpečnost

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.

Tyto makroekonomické ukazatele a externí rizikové faktory vyžadují pečlivou analytickou činnost a sledování potenciálních rizik, stejně jako pravidelné vyhodnocování během druhé poloviny roku 2025.

Fond ve své činnosti aplikuje Strategii řízení rizik, kterou představenstvo každoročně přezkoumává a na základě doporučení risk managera a ve spolupráci s ním aktualizuje. Představenstvo dvakrát ročně projednává zprávu risk manažera, která poskytuje operativní analýzu rizik a navrhuje vhodná opatření. Vnitřní audit každoročně vyhotovuje zprávu, která se na analýzu rizik zaměřuje.

Fond provedl revizi svého systémového nastavení s ohledem na nařízení DORA, přičemž byla přijata některá opatření, jako například úprava smluvní dokumentace, nově definovaná klasifikace IT aktiv z pohledu bezpečnosti, aktualizace vnitřní předpisů a aktualizace databáze ORACLE využívána pro provoz účetního softwaru.

Během posuzovaného období nebyly vytvořeny žádné další nové strategické dokumenty v oblasti řízení rizik. Při pravidelném hodnocení rizik, které zahrnuje posouzení funkčnosti a aktuálnosti zavedených procesů, nebyly zjištěny žádné nutné potřeby pro úpravy těchto procesů. Fond však v souvislosti s nově zavedeným outsourcingem připravuje aktualizaci některých dokumentů, které se vztahují k činnostem v oblasti řízení rizik.

Fond předpokládá, že s ohledem na vývoj ekonomiky bude i nadále realizovat svou dosavadní investiční strategii, která se soustředí na výnosové komerční nemovitosti a stabilní nájemní vztahy.

V prvním pololetí roku 2025 Fond provedl zátěžové testy investic a likvidity podle metodiky společnosti AMISTA investiční společnost, a.s. Fond úspěšně absolvoval zátěžové testy investic, které zahrnovaly stresový i historický scénář, a prokázal tak, že i při simulovaném poklesu trhu s nemovitostmi je schopen dosahovat minimální výše fondového kapitálu stanovené § 280 zákona o investičních společnostech a investičních fondech (ZISIF). Fond zároveň úspěšně absolvoval zátěžové testy likvidity, protože by byl schopen z likvidních zdrojů a z odprodeje majetku při běžných tržních podmínkách i při negativních tržních podmínkách uhradit svoje splatné závazky. Přičemž specifikem Fondu ve vztahu k zátěžovým testům likvidity je, že je uzavřeným investičním fondem, jehož akcie jsou obchodovány na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a odkup akcií tedy není vzhledem k podstatě Fondu relevantní.

Na základě ocenění jednotlivých investic do nemovitostí společností EQUITA Consulting s.r.o. Fond provedl analýzu pro identifikaci potenciálních rizik. Současně se věnoval zabezpečení specifických podmínek pro budoucí investice a zhodnocení existujících pozemků (žádosti o územní rozhodnutí, stavební povolení atd.). Úspěšnost vyjednávání v této oblasti ovlivňuje dlouhodobou investiční strategii Fondu, zejména ziskovost rozvoje podnikatelských iniciativ nebo prodeje pozemků.

Vývoj podnikatelského prostředí v prvním pololetí roku 2025 nevedl ke vzniku nových rizik či nejistot. Lze tedy konstatovat, že v tomto období nedošlo k výraznému ovlivnění nebo nepříznivému dopadu na činnost Fondu.

Fond zaměřuje svou pozornost především na řízení následujících klíčových rizik:

6^{TRŽNÍ RIZIKO}

Největším potenciálním tržním rizikem pro nemovitostní Fond je pokles poptávky a zájmu o pronájem, nebo nákupy nemovitostí, což by ovlivnilo příjmy Fondu z nájmu a případných prodejů. Tržní hodnota nemovitostí může vlivem makroekonomických podmínek způsobit cenový výkyv a případné nové regulace, nebo daňové zákony mohou negativně ovlivnit zisky z nemovitostí. Dalším faktorem ovlivňujícím hodnotu výnosů z nájemného, jsou zvýšené náklady na údržbu a opravy a inflace. Tyto vlivy mohou snížit celkovou výkonnost Fondu a jeho schopnost dosahovat očekávaných výnosů.

Dle dat Českého statistického úřadu stavební produkce meziročně vzrostla o 14 %. Přičemž orientační hodnota vydaných stavebních povolení naopak poklesla o 9,5 %. Fond i nadále pokračuje ve svých záměrech. Bez ohledu na rostoucí ceny stavebních prací průběžně probíhají opravy stávajícího portfolia nemovitostí, tak aby nedošlo k jeho znehodnocení.

Tržby v maloobchodě se v červnu reálně zvýšily meziročně o 4,5 % a meziměsíčně o 0,3 %. Orientace Fondu na prodejní plochy typu DIY pomáhá tento prodejní trend korigovat.

Fond realisticky zvažuje platební schopnost svých nájemců a na základě toho uplatňuje aplikaci inflačních doložek.

RIZIKO KONCENTRACE

Riziko představuje specifickou podmnožinu tržního rizika a projevují se v něm prvky dalších rizik. Jedná se o riziko koncentrace na určitá aktiva, trhy či země, do kterých či v kterých Fond investuje. V závěru sledovaného období nemovitosti tvořily přibližně 80 % hodnoty aktiv Fondu a riziko je tak hodnoceno jako významné.

Riziko je řízeno především prostřednictvím limitu, kdy hodnota investice do jedné nemovitosti včetně jejích součástí může tvořit maximálně 50 % hodnoty majetku Fondu. Fond k 30. 06. 2025 disponoval 27 nemovitostmi (pronajímané obchodní nemovitosti, pozemky, kancelářská nemovitost), přičemž největší podíl na majetku Fondu tvořila nemovitost v Novém Jičíně (7,87 % aktiv).

Riziko je dále řízeno limitem, v jehož rámci Fond nemůže investovat více než 20 % hodnoty majetku Fondu mimo Českou republiku. Fond ve sledovaném období mimo Českou republiku neinvestoval. Riziko je taktéž rozloženo teritoriálně a diverzifikací nájemců. Fond nesmí v žádném kraji vlastnit více jak 3 markety typu DIY.

SPECIFICKÉ RIZIKO SPOJENÉ S INVESTOVÁNÍM DO NEMOVITOSTÍ

Jedno z hlavních rizik spojených s investicemi do nemovitostí spočívá v likviditě aktiv – pokud je třeba rychle přeměnit investici na hotovost, nemusí to být realizovatelné. Výnosy jsou silně závislé na tržních podmínkách a pravidelný příjem na platební schopnosti nájemců. V rámci Strategie rizik a podle vnitřního auditu je toto riziko považováno za významné.

Dalším rizikem je zpoždění při zajišťování podmínek pro nové investice zvláště při revizích územních plánů, které jsou ovlivňovány měnicími se stanovisky místních samospráv a zdoluhavými administrativními procesy. Tyto faktory mohou Fond omezit v efektivním provozu a negativně ovlivnit hodnotu některých pozemků.

RIZIKO LIKVIDITY

Fond je vystaven riziku likvidity, které spočívá v tom, že Fond nebude schopen dostát svým závazkům v okamžiku, kdy se stanou splatnými. Fondu mohou vznikat závazky z jeho provozní a správní činnosti (závazky vůči dodavatelům služeb a energií, závazky vůči zaměstnancům, zdravotním pojišťovnám a správě sociálního zabezpečení atd.), investiční činnosti (závazky z kupních smluv, ze smluv o dílo atd.), platné daňové legislativy atd.

⁶ <https://csu.gov.cz/stavebni-produkce?pocet=10&start=0&podskupiny=201&razeni=-datumVydani>
<https://csu.gov.cz/rychle-informace/maloobchod-cerven-2025>

Riziko likvidity je ve Strategii řízení rizik Fondu hodnoceno jako středně významné. Za celou dobu existence Fondu se toto riziko nikdy neprojevovalo a ani ekonomická stagnace v roce 2023 se na finanční stabilitě Fondu nijak neprojevovala. 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.

Fungování Fondu jako uzavřeného investičního fondu eliminuje povinnost zpětných odkupů, což umožňuje efektivně předvídat a řídit likviditu.

Likvidní prostředky Fondu ke konci sledovaného období tvořily téměř 18 % hodnoty aktiv Fondu. Limity pro minimální i maximální výši likvidního majetku byly splněny.

ÚROKOVÉ A MĚNOVÉ RIZIKO

Vzhledem k tomu, že fond dlouhodobě realizuje investice z vlastních zdrojů, vývoj úrokových sazeb by neměl výrazně ovlivnit jeho investiční činnost. Fond disponuje jedním přijatým úvěrem (převzat v rámci fúze se společností Unistav International, a.s. v roce 2018). Úvěr je poskytnut od České spořitelny a.s. a ke konci sledovaného období tvořil 0,46 % pasiv Fondu. Fond disponuje dostatečnou likvidní rezervou na pokrytí splátek tohoto úvěru, případně na jeho jednorázové splacení.

Fond aktuálně neplánuje využití externích zdrojů pro renovaci nemovitostního portfolia nebo akvizici nových nemovitostních projektů.

Díky zaměření Fondu na domácí trh a absenci aktiv v cizích měnách nedochází k expozici vůči měnovým kurzům.

ESG

ESG rizika (environmentální, sociální a správní) představují faktory, které mohou ovlivnit finanční výkonnost, pověst a udržitelnost Fondu i jeho nemovitostního portfolia. Fond tato rizika, vzhledem ke složení portfolia, nevyhodnocuje jako samostatnou kategorii, mohou být již zahrnuta v jiných rizikových kategoriích.

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.

PLÁN PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI NA DRUHÉ POLOLETÍ ROKU 2024 A PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ HOSPODÁŘSKÝCH VÝSLEDKŮ

Hlavními výnosovou položkou budou i v druhém pololetí roku 2025 výnosy z pronájmu. Platební morálka nájemců je stabilní a nenaznačuje potřebu předčasně ukončovat nájemní smlouvy.

V provádění plánovaných oprav bude Fond pokračovat jak v druhém pololetí roku 2025, tak i v následujících letech. Pro rok 2025 byly naplánovány opravy velkého rozsahu v částce cca 38 mil. Kč, část oprav v objemu cca 5 mil. Kč byla provedena v I. pololetí roku, opravy v objemu cca 30 mil. Kč jsou zasmluvněny s realizací do konce 2025, další pak v I. čtvrtletí roku 2026.

Bude pokračovat výstavba DIY marketu v Jindřichově Hradci s plánovaným otevřením marketu na jaře 2026 a vyhledávání vhodných zájemců o odkup zbývajících nemovitostí projektu Praha „Rodinné bydlení Jahodnice“.

V druhém pololetí roku bude Fond nadále pokračovat v jednáních s městem Kladno s cílem co nejdříve podepsat smlouvu o podmínkách při výstavbě a požádat o stavební povolení, budou pokračovat projekční práce pro vydání stavebního povolení na rekonstrukci nemovitosti Vinohradská s cílem získat stavební povolení v roce 2026. Sledován bude vývoj ohledně pozemků v Hradci Králové Plačicích, Brně Chrlčích a Průhonicích s tím, že budou realizovány odpovídající právní kroky.

PROHLÁŠENÍ ODPOVĚDNÝCH OSOB

Podle našeho nejlepšího vědomí podává zkrácený soubor individuální účetní závěrky věrný a poctivý obraz o majetku, závazcích, finanční situaci a výsledku hospodaření Společnosti a popis podle písmene b) obsahuje věrný přehled informací požadovaných podle písmene b) (§ 119 odst. 2 písm. c) ZPKT).



JUDr. Jiří Šimáně
předseda představenstva



Ing. Jaromír Šmejkal
místopředseda představenstva



Ing. Petr Pavlát
člen představenstva

V Praze dne 20. 8. 2025

UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.

**MEZITÍMNÍ NEAUDITOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA (ZKRÁCENÝ SOUBOR) ZA
OBDOBÍ KONČÍCÍ 30. ČERVNA 2025 SESTAVENÁ V SOULADU S
MEZINÁRODNÍMI STANDARDY ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM
PRO EVROPSKOU UNII**

VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI

VÝKAZ VÝSLEDKU A OSTATNÍHO ÚPLNÉHO VÝSLEDKU

VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

PŘÍLOHA K MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI (v tisících Kč)

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

	Bod	k 30.6.2025	k 31.12.2024
DLOUHODOBÁ AKTIVA	1.1.	4 843 365	4 767 999
Nehmotná aktiva		48	48
Investice do nemovitostí		4 840 896	4 765 398
Pozemky, budovy a zařízení		421	553
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky		2 000	2 000
KRÁTKODOBÁ AKTIVA	1.2.	1 193 514	1 071 183
Dlouhodobá aktiva držená k prodeji		-	42 672
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů		15 578	18 749
Ostatní pohledávky		96 672	19 666
Peněžní prostředky a ekvivalenty		1 081 264	990 096
AKTIVA CELKEM		6 036 879	5 839 182
VLASTNÍ KAPITÁL	1.3.	5 813 201	5 684 058
Základní kapitál		2 805 000	2 805 000
Kapitálové fondy		106 800	106 800
Nerozdělený zisk		2 901 401	2 772 258
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY		113 030	112 114
Přijaté úvěry, půjčky	1.4.	24 727	24 727
Závazek odložená daň	2.8.	88 303	87 387
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY		110 648	43 010
Přijaté úvěry, půjčky	1.4.	2 900	5 800
Krátkodobé závazky z obchodního styku	1.5.	92 280	22 303
Ostatní závazky	1.5.	15 468	14 907
PASIVA CELKEM		6 036 879	5 839 182

VÝKAZ VÝSLEDKU A OSTATNÍHO ÚPLNÉHO VÝSLEDKU (v tisících Kč)

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

	Bod	období od 1.1.2025 do 30.6.2025	období od 1.1.2024 do 30.6.2024
Výnosy z pronájmu a služeb	2.1.	157 408	155 785
Čisté výnosy související s poplatky za služby	2.2.	2 195	1 645
Čisté výnosy z pronájmu		159 603	157 430
Náklady na provoz nemovitostí	2.3.	-28 259	-37 820
Tržby z prodeje zásob	2.5.	706	-
Snížení hodnoty majetku	2.4.	24	-835
Zisk / ztráta z prodeje dlouhodobých aktiv držených k prodeji	2.5.	832	727
Správní náklady	2.6.	-10 636	-10 663
Provozní výsledek hospodaření		122 270	108 839
Úrokové výnosy		13 674	16 990
Úrokové náklady		-24	-35
Ostatní čistý finanční výsledek		-30	-31
Výsledek hospodaření z finanční činnosti	2.7.	13 620	16 924
Zisk/ Ztráta před zdaněním		135 890	125 763
Daň z příjmů	2.8.	-6 747	-5 097
Zisk/ Ztráta za účetní období		129 143	120 666
Ostatní úplný výsledek za účetní období			
Úplný výsledek za účetní období celkem		129 143	120 666

VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU (v tisících Kč)

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

	Základní kapitál	Ostatní fondy	Výsledek hospodaření minulých let	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 31.12.2023	2 805 000	106 800	2 498 942	5 410 742
Vliv fúze k 1.1.2024*	-	-	10 791	10 791
Úplný výsledek celkem za účetní období	-	-	120 666	120 666
Zůstatek k 30.6.2024	2 805 000	106 800	2 630 399	5 542 199
Zůstatek k 1.7.2024	2 805 000	106 800	2 630 399	5 542 199
Úplný výsledek celkem za účetní období	-	-	141 859	141 859
Zůstatek k 31.12.2024	2 805 000	106 800	2 772 258	5 684 058
Zůstatek k 1.1.2025	2 805 000	106 800	2 772 258	5 684 058
Úplný výsledek celkem za účetní období	-	-	129 143	129 143
Zůstatek k 30.6.2025	2 805 000	106 800	2 901 401	5 813 201

*zahajovací rozvaha sestavená k rozhodnému dni fúze Společnosti s dceřinou společností Vinohradská BLDG, a.s.

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (v tisících Kč)

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

	30.06.2025	30.06.2024
Peněžní tok z provozní činnosti		
Příjmy z pronájmu a služeb s ním spojených	239 501	226 505
Platby dodavatelům za služby a materiál	-64 894	-47 750
Peněžní prostředky vytvořené provozní činností	174 607	178 755
Platby mezd zaměstnancům a odměn statutárním orgánům, pojistného na sociální a zdravotní zabezpečení	-6 681	-6 773
Platby daní včetně daně z příjmů	-47 051	-49 038
Úroky z finančních prostředků na běžných účtech	13 674	18 610
Bankovní poplatky	-29	-31
Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti	134 520	141 523
Peněžní toky z investiční činnosti		
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí, zařízení, zásob	-	51 213
Příjmy z prodeje dlouhodobých aktiv držených k prodeji	-	1 402
Výdaje spojené s pořízením investic, zařízení a zásob	-40 429	-27 109
Čisté peněžní prostředky použité v investiční činnosti	-40 429	25 506
Peněžní toky z finanční činnosti		
Splátky úvěrů	-2 900	-3 367
Úroky z přijatých úvěrů	-23	-30
Výdaje spojené s odkupem půjčky	-	-5 000
Čisté peněžní prostředky použité ve finanční činnosti	-2 923	-8 397
Čisté zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	91 168	158 632
Peněžní prostředky a ekvivalenty na počátku účetního období	990 096	694 361
Peněžní prostředky a ekvivalenty na konci účetního období	1 081 264	852 993

PŘÍLOHA MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Tato mezitímní účetní závěrka za prvních šest měsíců roku, sestavená k 30. 6. 2025, byla zpracována v souladu s Mezinárodním účetním standardem IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví.

Mezitímní účetní závěrka neobsahuje veškeré informace a zveřejnění požadovaná při roční účetní závěrce a měla by tak být čtena v úzké návaznosti na účetní závěrku k 31. 12. 2024.

Mezitímní účetní závěrka byla sestavena za použití stejných účetních zásad, které byly uplatněny v účetní závěrce k 31. 12. 2024. Mezitímní účetní výkazy nebyly auditovány ani prověřovány auditorem.

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

Činnost Společnosti nepodléhá žádným sezónním výkyvům, Společnost zaměstnává k 30. 6. 2025 celkem 14 zaměstnanců (k 31. 12. 2024 celkem 14 zaměstnanců), z toho 2 dohody o provedení práce.

V souladu s IFRS 8 Společnost identifikovala jediný provozní segment, a tím je pronájem investic do nemovitostí.

Politiky a cíle Společnosti spojené s řízením kapitálu, úvěrového rizika a rizika likvidity, kterým je Společnost vystavena, jsou shodné s těmi, které jsou popsány v účetní závěrce Společnosti za rok končící 31. 12. 2024.

V průběhu prvního pololetí roku 2025 nebyly uskutečněny žádné převody mezi jednotlivými úrovněmi ocenění reálnou hodnotou.

Mezitímní účetní závěrka k 30. 6. 2025 je sestavena na základě současných nejlepších odhadů a vedení Společnosti se domnívá, že podává věrný a poctivý obraz finanční pozice Společnosti a jejího výsledku hospodaření s použitím všech příslušných a dostupných informací k datu sestavení závěrky. Představenstvo Společnosti schválilo mezitímní účetní závěrku (zkrácený soubor) dne 20. 8. 2025.

1. VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI

1.1. Dlouhodobá aktiva

Nehmotný majetek

Hodnota nehmotného aktiva – projektové dokumentace na výstavbu rodinných domů v Praze, k.ú. Hostavice projekt „Rodinné bydlení Jahodnice“ byla testována k 30. 6. 2025 na snížení hodnoty vycházející z procenta prodaných pozemků z celkového množství daných parcel v lokalitě. Vzhledem k tomu, že období 1-6/2025 nedošlo k žádnému prodeji pozemků pro výstavbu rodinných domů bylo ponecháno snížení hodnoty ve výši k 31.12.2024 (celá účetní cena 7 219 tisíc Kč, snížení na 0,66% účetní ceny, tj. na 48 tisíc Kč).

Investice do nemovitostí

	pronajaté nemovitosti vytvářející příjem	kancelářské nemovitostí	pozemkové portfolio	projekty ve výstavbě	celkem
Zůstatek k 31.12.2024	3 471 137	211 400	967 102	115 759	4 765 398
Investice/akvizice	-	-	4 324	-	4 324
Náklady na rozvojové projekty	-	-	-	71 174	71 174
Úbytky investic do nemovitostí	-	-	-	-	-
Rozdíly z přecenění	-	-	-	-	-
Zůstatek k 30.6.2025	3 471 137	211 400	971 426	186 933	4 840 896

Hodnota portfolia investic do nemovitostí nebyla k 30. 6. 2025 aktualizována žádným externím znalcem. Představenstvo posoudilo strukturu investic do nemovitostí v portfoliu Společnosti a usoudilo, že aktuální ekonomická situace zatím nemá vzhledem k povaze portfolia nemovitostí, současné situaci na nemovitostním

trhu, dosahovaným výnosům a bonitě stávajících nájemců, vliv na jeho hodnotu. Investice do nemovitostí budou přeceněny na reálnou hodnotu k 31. 12. 2025.

V průběhu období 1-6/2025 byl zakoupen pozemek ve Zlíně a podepsána kupní smlouva na pozemek v Jindřichově Hradci. Byla zahájena výstavba objektu UNI HOBBY v Jindřichově Hradci, pokračovaly projektové, a vyklízecí na rekonstrukci kancelářské nemovitosti Vinohradská, pokračovaly práce k získání územního rozhodnutí pro pozemky Kladno a technická zhodnocení pronajímaných obchodních nemovitostí.

Pozemky, budovy a zařízení

Společnost vlastní pouze zařízení (dopravní prostředky, kancelářskou techniku), které využívá při zajištění správy svého investičního portfolia. Zůstatková účetní hodnota tohoto majetku k 30. 6. 2025 je 421 tisíc Kč (pořizovací cena 1 764 tisíc Kč, oprávky 1 343 tisíc Kč). V období 1-6/2025 nebyl žádný majetek pořízen ani vyřazen.

Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky

	k 30.6.2025	k 31.12.2024
Ostatní dlouhodobé pohledávky	2 000	2 000
Celkem dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	2 000	2 000

Společnost vykazuje v souladu s uzavřenou Plánovací smlouvou pohledávku za Statutárním městem Brnem ve výši 2 000 tisíc Kč.

1.2. Krátkodobá aktiva

	k 30.6.2025	k 31.12.2024
Dlouhodobá aktiva držená k prodeji	-	42 672
Pohledávky z obchodních vztahů	11 105	13 858
Poskytnuté zálohy	4 473	4 891
Celkem krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	15 578	18 749
Ostatní pohledávky – daň z příjmů	2 517	1 993
Ostatní pohledávky – příjmy příštích období	41 936	15 627
Ostatní pohledávky – předplacené náklady	1 233	2 046
Ostatní pohledávky – ostatní	50 986	-
Celkem ostatní pohledávky	96 672	19 666

U krátkodobých pohledávek z obchodních vztahů bylo provedeno k 30.6.2025 snížení hodnoty na základě rozdělení pohledávek dle jejich časové struktury.

K 31. 12. 2024 byly vyčleněny z investic do nemovitostí do dlouhodobých aktiv určených k prodeji pozemky ve Zlíně (Zlín, k.ú. Louky nad Dřevnicí) a pozemek včetně projektu a odpovídajícího poměrného podílu na výdajích na vybudované infrastruktury projektu Praha „Rodinné bydlení Jahodnice“ (Praha, k.ú. Hostavice) určený pro výstavbu bytového domu. Prodej pozemků ve Zlíně byl uskutečněn v 3/2025. Návrh na vklad kupní smlouvy prodáváných pozemků v Praze „Rodinné bydlení Jahodnice“ do katastru nemovitostí byl, po složení celkové kupní ceny do advokátní úschovy, podán v 6/2025 a vklad byl katastrálním úřadem proveden v 7/2025 s právními účinky 6/2025.

Peněžní prostředky a ekvivalenty

	k 30.6.2025	k 31.12.2024
Bankovní účty	1 081 195	990 022
Pokladní hotovost	69	74
Celkem peněžní prostředky a ekvivalenty	1 081 264	990 096

1.3. Vlastní kapitál

Přehled o změnách ve vlastním kapitálu je uveden v úvodu mezitímní individuální účetní závěrky.

Společnost neemitovala žádné nové akcie a nedrží žádné vlastní akcie.

	k 30.6.2025	k 30.6.2024
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	129 143	120 666
Čistý zisk/ztráta přiřaditelný akcionářům společnosti po předpokládaných konverzích pohybu	129 143	120 666
Základní zisk na akcii v Kč	23 020,19	21 509,18
Zředěný zisk na akcii v Kč	23 020,19	21 509,18

1.4. Přijaté úvěry, půjčky a ostatní dlouhodobé závazky

Společnost má pouze jeden přijatý úvěr, a to od České spořitelny, a.s. Stav tohoto úvěru k 30. 6. 2025 je 27 627 tisíc Kč (k 31. 12. 2024: 30 527 tisíc Kč), z toho částka 2 900 tisíc Kč splatná do 31. 12. 2025 je vykázána v krátkodobých závazcích a částka 24 727 tisíc Kč splatná postupně ve splátkách od 1. 1. 2026 do 31. 12. 2030 je vykázána v dlouhodobých závazcích.

1.5. Krátkodobé závazky z obchodního styku a ostatní krátkodobé závazky

	k 30.6.2025	k 31.12.2024
Závazky z obchodního styku	47 897	10 761
Přijaté zálohy	44 099	11 234
Závazky – spřízněné osoby	284	308
Celkem krátkodobé závazky z obchodního styku	92 280	22 303
Výdaje příštích období	7 799	12 011
Výnosy příštích období	1 382	1 192
Odměny statut. orgánům, mzdy, sociální a zdravotní pojištění	1 395	1 097
Ostatní daně	4 853	564
Ostatní závazky – ostatní	39	43
Celkem ostatní závazky	15 468	14 907

2. VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

2.1. Výnosy z pronájmu a služeb

	období od 1.1.2025 do 30.6.2025	období od 1.1.2024 do 30.6.2024
Výnosy z pronájmu	157 403	155 781
Výnosy ze služeb	5	4
Výnosy z pronájmu a služeb celkem	157 408	155 785

2.2. Čisté výnosy související s poplatky za služby

	období od 1.1.2025 do 30.6.2025	období od 1.1.2024 do 30.6.2024
Výnosy z přeučtování nákladů na energie	23 977	23 857
Náklady na energie	-23 977	-23 841
Výnosy související s pronájmem – ostatní	7 495	7 529
Náklady na poskytované služby	-5 300	-5 900
Čisté výnosy související s poplatky za služby celkem	2 195	1 645

2.3. Náklady na provoz nemovitostí

	období od 1.1.2025 do 30.6.2025	období od 1.1.2024 do 30.6.2024
Opravy a udržování nemovitostí	12 724	22 479
Bezpečnostní služby	4 599	4 413
Daň z nemovitostí	5 973	6 449
Správa budov a nemovitostí	1 711	1 500
Ostatní náklady související s nemovitostmi	3 252	2 979
Náklady na provoz nemovitostí celkem	28 259	37 820

2.4. Snížení hodnoty majetku

	období od 1.1.2025 do 30.6.2025	období od 1.1.2024 do 30.6.2024
Snížení hodnoty dlouhodobého nehmotného majetku	-	-770
Snížení hodnoty pohledávek	24	-65
Snížení hodnoty majetku celkem	24	-835

2.5. Zisk/ztráta z prodeje dlouhodobých aktiv držených k prodeji a zásob

	období od 1.1.2025 do 30.6.2025	období od 1.1.2024 do 30.6.2024
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí a investic určených k prodeji	43 516	48 912
Reálná hodnota prodaných investic do nemovitostí a investic určených k prodeji	-42 672	-48 142
Související náklady (právní služby, posudky, poplatky, daně)	-12	-43
Zisk/ztráta z prodeje investic do nemovitostí a dlouhodobých aktiv držených k prodeji	832	727

	období od 1.1.2025 do 30.6.2025	období od 1.1.2024 do 30.6.2024
Tržby z prodeje zásob	706	-
Náklady na pořízení zásob	-	-
Náklady na držbu a pořízení zásob	-	-
Zisk/ztráta z prodeje investic do nemovitostí	706	0

Byl prodán pozemeky ve Zlíně a pozemek určený pro výstavbu bytového domu z projektu Praha „Rodinné bydlení Jahodnice“.

2.6. Správní náklady

	období od 1.1.2025 do 30.6.2025	období od 1.1.2024 do 30.6.2024
Mzdové náklady a odměny	4 874	5 156
Sociální a zdravotní pojištění, ostatní sociální náklady	1 700	1 834
Odměna depozitáře, auditní, daňové, právní, poradenské služby a posudky	2 577	2 107
Nájemné provozních prostor a služby s ním spojené	658	596
Odpisy zařízení	108	110
Spotřeba materiálů	105	158
Ostatní správní náklady	614	702
Správní náklady celkem	10 636	10 663

2.7. Výsledek hospodaření z finanční činnosti

	období od 1.1.2025 do 30.6.2025	období od 1.1.2024 do 30.6.2024
Bankovní úroky	13 674	16 990
Úroky – dlouhodobé půjčky	-	-
Úrokové výnosy celkem	13 674	16 990
Bankovní úroky	24	30
Úroky ostatní	-	5
Úrokové náklady celkem	24	35
Bankovní poplatky	30	31
Ostatní čistý finanční výsledek	30	31

2.8. Daň z příjmů vykázaná ve výsledku hospodaření

	k 30.6.2025	k 30.6.2024
Daň z příjmů – splatná	5 831	5 589
Odložená daň z příjmů	916	-492
Celkem daň z příjmů	6 747	5 097

3. PODMÍNĚNÁ AKTIVA A ZÁVAZKY, SOUDNÍ SPORY

Společnosti není známa existence podmíněných aktiv a Společnost neeviduje žádné podmíněné závazky. Vůči Společnosti není veden žádný soudní spor a Společnosti není známo, že by takový spor mohl být vůči ní zahájen.

4. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO SKONČENÍ MEZITÍMNÍHO OBDOBÍ

Vedení Společnosti si není vědomo jakýchkoli významných skutečností, které se staly po datu mezitímní účetní závěrky a které by mohly zásadně ovlivnit pohled na finanční, majetkovou a důchodovou situaci Společnosti.

V Praze dne 20. 8. 2025


Ing. Petr Pavlát
člen představenstva