

UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.

Pololetní finanční zpráva za 1. pololetí roku 2026

OBSAH

HLAVNÍ ÚDAJE	3
PODNIKATELSKÁ ČINNOST SPOLEČNOSTI ZA PRVNÍ POLOLETÍ ROKU 2026	5
INFORMACE O MAJETKU, ZÁVAZCÍCH A FINANČNÍ SITUACI SPOLEČNOSTI	6
TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI	9
DŮLEŽITÉ FAKTORY, RIZIKA A NEJISTOTY, KTERÉ MOHOU PROVÁZET PODNIKATELSKOU ČINNOST A VÝSLEDKY HOSPODAŘENÍ SPOLEČNOSTI V DALŠÍCH 6 MĚSÍCÍCH ÚČETNÍHO OBDOBÍ	10
PLÁN PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI NA DRUHÉ POLOLETÍ ROKU 2026 A PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ HOSPODÁŘSKÝCH VÝSLEDKŮ	15
PROHLÁŠENÍ ODPOVĚDNÝCH OSOB	16
MEZITÍMNÍ NEAUDITOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA (ZKRÁCENÝ SOUBOR) ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 30. ČERVNA 2026 SESTAVENÁ V SOULADU S MEZINÁRODNÍMI STANDARDY ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM PRO EVROPSKOU UNII	17

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. 2026 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. 2026

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

I. Valná hromada uskutečněna 26. června 2026

Valná hromada projednala Zprávu o vztazích za rok 2025, vzala na vědomí stanovisko dozorčí rady k řádné účetní závěrce za rok 2025 a k návrhu na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2025, Zprávu dozorčí rady o její činnosti v roce 2025 a informaci dozorčí rady o přezkoumání Zprávy o vztazích za rok 2025. Valná hromada schválila účetní závěrku za rok 2025 a návrh na vypořádání zisku. Valná hromada v souladu s doporučením představenstva rozhodla o převedení veškerého zisku účetního období roku 2025 do nerozděleného zisku minulých let. Valná hromada navíc projednala Zprávu o odměňování za rok 2025 včetně Výroku auditora k ní a určila auditora pro rok 2026. V rámci bodu 7 programu valná hromada projednala nabídku na akvizici všech investic do nemovitostí z portfolia Fondu, v nichž jsou provozovány markety českého DIY řetězce, včetně investic do nemovitostí, kterou jsou s nimi technologicky či funkčně spjaté, a to včetně požadavků zájemce zejména ohledně struktury transakce, projednala možná rizika střetu zájmů vyplývající z personálního propojení mezi Fondem a nově vzniklou nástupnickou společností a určila základní parametry projektu přeměny.

Valná hromada v rámci projednávání možné přeměny

1. konstatovala, že podklady připravené pro kvalifikované rozhodování valné hromady ve věci považuje za dostatečné a rozhodla o zahájení procesu přeměny Fondu formou rozdělení odštěpením se vznikem nové společnosti se stejnou akcionářskou strukturou, jakou má Fond;
2. ve vztahu k možným střetům zájmů případné personální unie Fondu a nástupnické společnosti:
 - konstatovala, že informační povinnost o střetu zájmů dle platné legislativy a vnitřních předpisů Fondu ve vztahu k případné personální unii Fondu a nově vzniklé nástupnické společnosti byla splněna,
 - schválila, aby členové představenstva a členové dozorčí rady Fondu vykonávali funkci člena představenstva nebo dozorčí rady i v nově vzniklé nástupnické společnosti, vzniklé v důsledku valnou hromadou schválené přeměny Fondu,
 - konstatovala, že totožné personální obsazení orgánů obou společností je nezbytným předpokladem pro zajištění kontinuity řízení, stability a úspěšného dokončení procesu odštěpení a nepředstavuje porušení zákazu konkurence ve smyslu § 441 ZOK (pro představenstvo) a § 451 ZOK (pro dozorčí radu), ani porušení povinností plynoucích z článku 13 a 18 platných stanov Fondu ani porušení ujednání dle Smluv o výkonu funkce, které mají členové představenstva a dozorčí rady uzavřeny s Fondem.
3. určila následující základní parametry projektu přeměny:
 - rozhodný den přeměny bude 1. 1. 2026,
 - předmětem odštěpení budou investice do nemovitostí vykazované v dlouhodobém majetku Fondu, v nichž jsou ke dni konání valné hromady provozovány markety českého DIY řetězce, a to včetně těch, které jsou s nimi technologicky či funkčně spjaté (Brno, České Budějovice, Hodonín, Pardubice, Chomutov, Jihlava, Staré Město, Svitavy, Valašské Meziříčí, Zlín, Jindřichův Hradec);
 - nástupnická společnost bude mít právní formu akciové společnosti, jejíž základní kapitál bude činit 5 610 000,- Kč a bude rozdělen na 5 610 ks akcií na jméno, každá o jmenovité hodnotě 1 000,- Kč, přičemž nástupnická společnost nebude investičním fondem;
 - další složkou vlastního kapitálu nově vzniklé akciové společnosti bude nerozdělený hospodářský výsledek;
 - personální složení volených orgánů nástupnické společnosti bude následující: představenstvo - JUDr. Jiří Šimáně, Ing. Jaromír Šmejkal, Ing. Petr Pavlát a dozorčí rada ve složení Ing. Ludvík Macháček, Ing. Jan Kůrka, Ing. Jiří Pavlát.
4. pověřila představenstvo Fondu, aby v souvislosti s realizací tohoto záměru učinilo veškerá potřebná či vhodná právní a jiná jednání, zejména aby v rámci přípravy projektu přeměny dále rozpracovalo parametry odsouhlasené přeměny a provedlo jejich přiměřené úpravy, budou-li takové úpravy odůvodněně vyžadovány okolnostmi transakce nebo budou-li nezbytné či vhodné pro dosažení účelu zamýšlené přeměny.

V zápise Společnosti v obchodním rejstříku nedošlo ve sledovaném období k žádným změnám.

II. Valná hromada svolaná na 30. 9. 2026

Dne 20. 8. 2026 byla zveřejněna pozvánka na valnou hromadu svolanou na 30. 9. 2026 s následujícím programem:

1. Zahájení a kontrola usnášeníschopnosti
2. Volba orgánů valné hromady
3. Seznámení akcionářů s analýzou KPMG a se změnami jmění
4. Schválení přeměny Fondu formou rozdělení odštěpením se vznikem nové společnosti
5. Různé
6. Závěr valné hromady.

Základní kapitál Fondu činí 2.805.000.000,-- Kč (*slovy: dvěmiliardyosmsetpětmilionůkorunčeských*) a v důsledku případné realizace přeměny se nezmění. V případě realizace přeměny akcie Fondu nepodléhají výměně, neštěpí se, nemění se jejich jmenovitá hodnota, druh ani forma, nedochází k výměně akcií vydaných jako zaknihované akcie za listinné akcie nebo imobilizované cenné papíry.

ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STANOV, STATUTU

Ve sledovaném období nedošlo k žádné změně stanov Společnosti. Statut Společnosti byl aktualizován jednou, a to v únoru 2026, přičemž byly aktualizovány údaje o externím auditorovi.

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. 2026 nemá Fond žádnou majetkovou účast.

PODNIKATELSKÁ ČINNOST SPOLEČNOSTI ZA PRVNÍ POLOLETÍ ROKU 2026

Struktura nemovitého majetku Fondu se v I. pololetí roku 2026 nijak zásadně nezměnila. Hlavními aktivy zůstávají nadále nemovitosti určené k pronájmu a nájemné z nich tvořilo hlavní část příjmů Fondu. Jedná se o obchodní centra v Chomutově, Českých Budějovicích, Praze Roztylech, České Lípě, Pardubicích, Jihlavě, Svitavách, Valašském Meziříčí, Novém Jičíně, Zlíně, Starém Městě, Hodoníně, Brně a maloobchodní prodejnu v Mikulově.

Po poklesu obsazenosti pronajímaných obchodních prostor v roce 2025 se podařilo na volný prostor v objektu UNI HOBBY Brno o výměře 977 m² zajistit nového vhodného nájemce, čímž jsou všechny zásadní obchodní prostory smluvně obsazené.

Fond má připraven a k dispozici dostatek finančních prostředků pro realizaci již připravovaných projektů a v souladu s platným statutem a investiční strategií také k případnému rozšíření nemovitostního portfolia Fondu nákupem nemovitostí či nemovitostních společností. Volné finanční prostředky jsou zhodnocovány, jak na termínovaných, tak na běžných bankovních účtech.

V kancelářské budově Vinohradská nadále probíhají vyklízecí práce. V rámci jednání s majitelem sousedního objektu, kterým je Český rozhlas, došlo ke shodě ohledně připravovaného projektu rekonstrukce a po schválení dohody Radou Českého rozhlasu, bude Českým rozhlasem udělen souhlas s projektem a bude zažádáno o vydání stavebního povolení.

U pozemkového portfolia určeného k developmentu nebo budoucímu prodeji (jak v současném stavu, tak po částečném developmentu) došlo v I. pololetí roku 2026 k tomuto vývoji:

- **Praha „Rodinné bydlení Jahodnice“** (k. ú. Hostavice) – v majetku Fondu zůstává již jen jeden pozemek pro rodinný dům, jeden pozemek pro výstavbu bytového domu, pozemek pro školství a sport a vzorový řadový rodinný dům. Pro všechny tyto nemovitosti se hledají vhodní zájemci.
- **Jindřichův Hradec** – projekt byl stavebně dokončen, probíhá zkušební provoz. Nájemce společnost UNI HOBBY nájemní prostory převzala a od 26. března zahájila prodej.
- **Nový Jičín** – pro projekt bylo vydáno povolení pro stavbu Nový Jičín, OC Tabačka, II etapa. Vzhledem k ostatním aktivitám Fondu, zejména projekt Vinohradská, nebyly zatím zahájeny stavební práce. Budoucí potencionální nájemci byli o této skutečnosti informováni.
- **Kladno Kročehlavy** – Fond dokončil veškerá jednání se Statutárním městem Kladno a uzavřel Smlouvu o podmínkách při výstavbě a Dohodu o poskytnutí finančního příspěvku, čímž odpadla poslední překážka k vydání územního rozhodnutí. Územní rozhodnutí bylo vydáno v 30. 4. 2026, a je vykonatelné od 6. 6. 2026.
- **Hradec Králové Plačice** – Statutární město Hradec Králové počátkem roku 2026, bohužel, přes veškerou snahu Fondu schválilo územní plán bez zařazení pozemků Fondu do plochy OK – občanské vybavení komerční. V územním plánu je pouze zařazena část pozemků parc. č. 455/131 o velikosti cca 9 000 m², a to jako plochy bydlení (Z81.12) a pozemek parc. č. 433/28 jako plocha výroby a skladování (Z71.25). Na základě výše uvedeného je připravována žaloba na zrušení části opatření obecné povahy, která bude podána ve druhé polovině roku 2026.
- **Brno Chrlice** – jak Fond předpokládal, Ministerstvo pro místní rozvoj rozhodlo, že podjatost orgánů státní správy neexistuje a toto rozhodnutí byla zasláno Krajskému úřadu pro Jihomoravský kraj. Ten toto rozhodnutí musí procesovat a následně opět celý spis předat stavebnímu úřadu v Brně k vydání změny územního rozhodnutí. Tento proces Fond sleduje, nicméně nemá možnost ho urychlit.
- **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** – situace zůstává beze změny, výstavba na pozemcích je navázána na vybudování tzv. Vestecké spojky, jejíž realizace se oddaluje, aktuálně kvůli podané kasační stížnosti a jejímu soudnímu přezkumu.
- **Zlín** – ve Zlíně v současnosti Fond realizuje dva projekty. Jeden na pozemku 670/93 o výměře 10 550 m², kde je vyprojektována nákupní galerie A1 s pěti jednotkami. Byly zahájeny stavební práce a to tak, že budou vybudovány sítě jak pro tuto jednotku, tak i sítě pro dále uvedený projekt AAA. Druhým projektem je realizace výstavby obchodní jednotky včetně parkovišť na pozemku 670/24 o výměře 12 297 m². Objekt je vyprojektován pro společnost AURES Holdings a.s. (AAA). Se společností AURES Holdings a.s. byla zahájena jednání týkající se smlouvy o budoucí nájemní smlouvě. V případě jejího uzavření, budou zahájeny práce na dokumentaci pro povolení stavebního záměru.

INFORMACE O MAJETKU, ZÁVAZCÍCH A FINANČNÍ SITUACI SPOLEČNOSTI

Společnost vykázala za období 1-6/2026 zisk po zdanění ve výši 126 392 tisíc Kč, což je o 2,31 % méně než v prvním pololetí roku 2025, přičemž provozní výsledek hospodaření se snížil o 2 206 tisíc Kč, výsledek hospodaření z finanční činnosti se snížil o 834 tisíc Kč. Daňové zatížení se při nezměněné sazbě daně z příjmů právnických osob snížilo o 289 tisíc Kč.

Celková výše výnosů z pronájmů byla 163 750 tisíc Kč, což je o 4,03 % (6 342 tisíc Kč) více než v prvním pololetí roku 2025.

Počet pronajímaných nemovitostí se od konce března 2026 zvýšil o objekt UNI HOBBY Jindřichův Hradec. Za volné prostory o výměře 977 m² v objektu UNI HOBBY Brno, na které se podařilo získat nového nájemce, bude nájemné účtováno od září 2026.

Celkové čisté výnosy související s poplatky za služby spojené s nájmem byly 1 961 tisíc Kč (období 1—6/2025: 2 195 tisíc Kč).

Celková výše provozních nákladů byla 34 902 tisíc Kč (období 1-6/2025: 28 259 tisíc Kč), což je o 23,50 % (6 643 tisíc Kč) více než v prvním pololetí roku 2025.

Struktura provozních nákladů ve srovnávaných obdobích (v tisících Kč)

	období od 1.1.2026 do 30.6.2026		období od 1.1.2025 do 30.6.2025	
Opravy a udržování nemovitostí	17 999	51,57 %	12 724	45,03 %
Bezpečnostní služby	4 317	12,37 %	4 599	16,27 %
Daň z nemovitostí	6 402	18,34 %	5 973	21,14 %
Správa budov a nemovitostí	1 921	5,50 %	1 711	6,05 %
Ostatní náklady související s nemovitostmi	4 263	12,22 %	3 252	11,51 %
Náklady na provoz nemovitostí celkem	34 902		28 259	

Největší položkou provozních nákladů byly stejně jako v minulých obdobích náklady na opravy a udržování nemovitostí. Ve srovnání s prvním pololetím roku 2025 byly tyto náklady o 5 275 tisíc Kč vyšší. Výše plánovaných oprav většího rozsahu byla celkem 9 528 tisíc Kč (období 1-6/2025 celkem 4 985 tisíc Kč). Největší položkou dlouhodobě plánovaných oprav byla oprava travelátorů v UNI HOBBY České Budějovice ve výši 7 390 tisíc Kč.

Výše správních nákladů zůstala téměř neměnná. Správní náklady v období 1-6/2026 byly 10 692 tisíc Kč (v období 1-6/2025: 10 636 tisíc Kč), celkové zvýšení o 56 tisíc Kč.

Struktura správních nákladů ve srovnávaných obdobích (v tisících Kč)

	období od 1.1.2026 do 30.6.2026		období od 1.1.2025 do 30.6.2025	
Mzdové náklady a odměny	4 852	45,38 %	4 874	45,83 %
Sociální a zdravotní pojištění, ostatní sociální náklady	1 741	16,28 %	1 700	15,98 %
Odměna depozitáře, auditní, daňové, právní, poradenské služby a posudky	2 535	23,71 %	2 577	24,23 %
Nájemné provozních prostor a služby s ním spojené	762	7,13 %	658	6,19 %
Odpisy zařízení	155	1,45 %	108	1,01 %
Spotřeba materiálu	100	0,93 %	105	0,99 %
Ostatní správní náklady	547	5,12 %	614	5,77 %
Správní náklady celkem	10 692		10 636	

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 2025 došlo k jejich zvýšení o 19 tisíc Kč.

Ve srovnání s prvním pololetím roku 2025 došlo ve sledovaném období ke snížení nákladů na přijímané služby v položce auditní, právní, poradenské služby, posudky o 42 tisíc Kč.

V období 1-6/2026 nebyl realizován žádný prodej investic do nemovitostí ani zásob. Za období 1-6/2025 byl celkový zisk z prodeje dlouhodobých aktiv určených k prodeji a zásob celkem 1 538 tisíc Kč.

Úrokové výnosy z finančních prostředků na běžných účtech a termínovaných vkladech byly 12 832 tisíc Kč, což bylo o 842 tisíc Kč méně než v prvním pololetí roku 2025. Pokles výnosových úroků souvisel s poklesem finančních prostředků.

Celková hodnota aktiv k 30. 6. 2026 byla 6 164 175 tisíc Kč, z toho dlouhodobá aktiva 5 146 297 tisíc Kč (83,49 %) a krátkodobá aktiva 1 017 878 tisíc Kč (16,51 %). Oproti stavu k 31. 12. 2025 došlo k celkovém nárůstu aktiv o 73 652 tisíc Kč.

Struktura dlouhodobých aktiv ve srovnávaných obdobích (v tisících Kč)

položka	k 30.6.2026		k 31.12.2025	
Investice do nemovitostí a nehmotná aktiva	5 142 850	99,93 %	5 041 429	99,93 %
Pozemky, budovy, zařízení	1 447	0,03 %	1 676	0,03 %
Dlouhodobé pohledávky	2 000	0,04 %	2 000	0,04 %
Dlouhodobá aktiva celkem	5 146 297		5 045 105	

Největší položkou dlouhodobých aktiv (99,93 %) i aktiv celkem (83,43 %) byly i nadále investice do nemovitostí.

V období 1-6/2026 Společnost pořídila investice do nemovitostí v celkové výši 103 778 tisíc Kč. Přírůstky investic – největší položky – dokončení výstavby objektu UNI HOBBY Jindřichův Hradec (88 449 tisíc Kč), vyklízeční práce při rekonstrukci kancelářské budovy Vinohradská (9 738 tisíc Kč).

Struktura krátkodobých aktiv ve srovnávaných obdobích (v tisících Kč)

položka	k 30.6.2026		k 31.12.2025	
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	14 979	1,47 %	15 124	1,45 %
Ostatní pohledávky	5 646	0,56 %	19 155	1,83 %
Peněžní prostředky a ekvivalenty	997 253	97,97 %	1 011 139	96,72 %
Krátkodobá aktiva celkem	1 017 878		1 045 418	

Největší položkou krátkodobých aktiv (97,97 %) a zároveň druhou největší položkou aktiv celkem (16,18 %) byly peněžní prostředky a ekvivalenty. Oproti stavu k 31. 12. 2025 došlo k jejich poklesu o 13 886 tisíc Kč, což souviselo s probíhající výstavbou objektu UNI HOBBY Jindřichův Hradec.

Největší položkou ostatních pohledávek byly příjmy příštích období. Oproti stavu k 31. 12. 2025 došlo k jejich poklesu o 13 151 tisíc Kč, což souviselo s periodicitou provádění vyúčtování (měsíční, čtvrtletní, půlroční, roční) nákladů na energie a služby a obrátového nájmu na nájemce.

Struktura závazků ve srovnávaných obdobích (v tisících Kč)

položka	k 30.6.2026		k 31.12.2025	
Přijaté úvěry, půjčky	18 727	17,46 %	18 727	17,77 %
Závazek odložená daň	88 552	82,54 %	86 660	82,23 %
Dlouhodobé závazky celkem	107 279		105 387	

položka	k 30.6.2026		k 31.12.2025	
Přijaté úvěry, půjčky	3 000	7,38 %	6 000	6,30 %
Krátkodobé závazky z obchodního vztahu	18 413	45,31 %	76 779	80,59 %
Ostatní závazky	19 222	47,31 %	12 488	13,11 %
Krátkodobé závazky celkem	40 635		95 267	

V období 1-6/2026 bylo splaceno celkem 3 000 tisíc Kč z úvěru přijatého od České spořitelny, a.s.

Pokles výše krátkodobých závazků z obchodního styku souvisel s dokončením výstavby objektu UNI HOBBY Jindřichův Hradec. Po převzetí díla a předložení bankovních záruk byly v souladu s uzavřenými smlouvami o dílo vyrovnány vůči zhotoviteli veškeré obchodní závazky a uvolněno zádržné.

Vlastní kapitál Společnosti se k 30. 6. 2026 zvýšil oproti stavu k 31. 12. 2025 o 126 392 tisíc Kč na částku 6 016 261 tisíc Kč. Podíl vlastního kapitálu na celkových pasivech je 97,60 % (k 31. 12. 2025 96,71 %). Veškerý zisk roku 2025 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 1-6/2026 obdrželi na základě valnou hromadou Fondu schválených smluv o výkonu funkce a Politiky odměňování členové představenstva a dozorčí rady odměny v celkové výši 1 950 tisíc Kč, z toho mimořádná odměna 150 tisíc Kč (období 1-6/2025 celkem 1 800 tisíc Kč, z toho mimořádná odměna 0 tisíc Kč).

V období 1-6/2026 ani v období 1-6/2025 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. 2026 do 30. 6. 2026 a období od 1. 1. 2025 do 30. 6. 2025

Výnosy z pronájmu a služeb

	období od 1.1.2026 do 30.6.2026	období od 1.1.2025 do 30.6.2025
UNI HOBBY, a.s.	123 527	112 423
Celkem výnosy z pronájmu a služeb	123 527	112 423

Náklady na provoz nemovitosti

	období od 1.1.2026 do 30.6.2026	období od 1.1.2025 do 30.6.2025
UNI HOBBY, a.s.	825	812
UNIMEX GROUP, a.s.	1 230	1 230
Celkem náklady na provoz nemovitostí	2 055	2 042

Správní náklady

	období od 1.1.2026 do 30.6.2026	období od 1.1.2025 do 30.6.2025
Václavské, a.s.	762	658
Celkem správní náklady	762	658

Pohledávky a závazky vůči spřízněným stranám k 30. 6. 2026 a k 31. 12. 2025

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů

	k 30.6.2026	k 31.12.2025
UNI HOBBY, a.s.	5 235	6 626
Celkem krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	5 235	6 626

Ostatní pohledávky

	k 30.6.2026	k 31.12.2025
UNI HOBBY, a.s.	2 762	7 511
Celkem ostatní pohledávky	2 762	7 511

Krátkodobé závazky z obchodního styku

	k 30.6.2026	k 31.12.2025
UNI HOBBY, a.s.	1 645	2 374
UNIMEX GROUP, a.s.	-	593
Václavské, a.s.	40	79
Celkem krátkodobé závazky z obchodního styku	1 685	3 046

Ostatní závazky

	k 30.6.2026	k 31.12.2025
UNI HOBBY, a.s.	101	851
UNIMEX GROUP, a.s.	205	205
Celkem ostatní závazky	306	1 056

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 2026 známky stabilizace a mírného oživení. Pozitivní signály přicházely především z oblasti domácí poptávky, rostoucí spotřeby domácností a tvorby hrubého fixního kapitálu.

²Hrubý domácí produkt (HDP) v 1. čtvrtletí 2026 meziročně vzrostl o 2,2 % a ve 2. čtvrtletí podle předběžného odhadu o 2,0 %. K růstu ekonomiky přispěly zejména výdaje domácností na konečnou spotřebu, investiční aktivita a ve 2. čtvrtletí také rostoucí zahraniční poptávka. K meziročnímu růstu hrubé přidané hodnoty nejvíce přispěl průmysl, skupina odvětví obchodu, dopravy, ubytování a pohostinství a informační a komunikační činnosti.

³Česká národní banka ve své aktualizované prognóze ze dne 24. července 2026 očekává meziroční růst HDP ve výši 2,2 % v roce 2026, 2,7 % v roce 2027 a 2,5 % v roce 2028. Inflace by měla v následujících letech mírně převyšovat inflační cíl ČNB, který je stanoven na úrovni 2 %, a následně se k této úrovni postupně přibližovat.

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

Inflace a vývoj cen

⁴Meziroční inflace v červnu 2026 zpomalila na 1,5 %, přičemž významný vliv na tento vývoj měl pokles cen pohonných hmot. Ceny zboží meziročně klesly o 0,4 %, zatímco ceny služeb vzrostly o 4,5 %. K oslabení inflačních

¹ <https://csu.gov.cz/rychle-informace/tvorba-a-uziti-hdp-3-ctvrtleti-2025>

² <https://csu.gov.cz/rychle-informace/predbezny-odhad-hdp-4-ctvrtleti-2025>

³ <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>

⁴ <https://csu.gov.cz/rychle-informace/indexy-spotrebitelskych-cen-inflace-cerven-2026>

tlaků přispěl především pokles cen v kategorii potravin a nealkoholických nápojů, které meziročně snížily cenovou hladinu o 3,4 %. Naopak nejvýraznější růst cen byl zaznamenán v oblasti bydlení, kde vzrostly zejména ceny nájemného, služeb souvisejících s údržbou bydlení a náklady vlastnického bydlení. Významný růst cen byl patrný také v oddílech doprava a stravovací a ubytovací služby.

Trh práce

⁵Podíl zaměstnaných k celé populaci dosáhl v prosinci 75,5 % a míra nezaměstnanosti činila 3,3 %, což je o 0,3 procentního bodu výše než v předchozím roce. Míra ekonomické aktivity se oproti červnu roku 2025 zvýšila o 0,1 procentního bodu na 78,1 %. ⁶V 1. čtvrtletí roku 2026 došlo ke zvýšení průměrné reálné mzdy o 6,4 %, nominálně o 8,1 % na 50 282 korun.

Veřejné finance

⁷Hospodaření státního rozpočtu skončilo podle ministerstva financí na konci června letošního roku ve schodku 183,6 miliard korun, který byl meziročně vyšší o 31,2 miliard korun. Překročení poloviny plánovaného schodku v polovině roku není neobvyklé a souvisí zejména s nerovnoměrným rozložením příjmů a výdajů státního rozpočtu během roku. Příjmy státního rozpočtu meziročně vzrostly o 4,0 % (+40,7 miliard korun) a celkové výdaje meziročně vzrostly o 71,9 mld. Kč (+6,2 %). K růstu příjmů přispěl zejména vyšší výběr pojistného na sociální zabezpečení a příjmů z Evropské unie. Na výdajové straně se meziroční nárůst projevil především v oblasti sociálních dávek, plateb za státní pojištění a zvýšených investičních výdajů státu.

Peníze a úrokové sazby

⁸V červnu 2026 došlo k přerušení trendu poklesu úrokových sazeb, když byla 2T repo sazba zvýšena o 25 bazických bodů na aktuálních 3,75 %.

⁹Kurz české koruny vůči euru zůstal v prvním pololetí roku 2026 relativně stabilní a v červnu 2026 dosahoval úrovně 24,26 CZK/EUR. Prognóza České národní banky předpokládá kurz přibližně 24,4 CZK/EUR v roce 2027 a 24,30 CZK/EUR v roce 2028.

Geopolitická nestabilita

Současná geopolitická situace v České republice a Evropě je nadále ovlivněna zejména pokračujícím konfliktem na Ukrajině a přetrvávajícím napětím mezi Ruskou federací a západními státy. Vedle bezpečnostních rizik zůstávají významnými faktory také energetická bezpečnost, geopolitické soupeření hlavních světových mocností a zvýšená nejistota v mezinárodním obchodě. V Evropě se nadále projevují dopady migračních tlaků a rostoucí politické polarizace v některých členských státech, což může přispívat ke zvýšené politické a ekonomické nejistotě. Napětí a nejistota mohou mít nepříznivý 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 nadále nemají přímý významný vliv na finanční pozici a výkonnost Fondu. Fond nevlastní žádná aktiva, která by byla přímo ovlivněna těmito konflikty. Potenciální dopady se tak mohou projevovat pouze nepřímo prostřednictvím vývoje makroekonomického prostředí, cen energií nebo vývoje na finančních trzích.

⁵ <https://csu.gov.cz/rychle-informace/miry-zamestnanosti-nezamestnanosti-a-ekonomicke-aktivity-cerven-2026>

⁶ <https://csu.gov.cz/rychle-informace/prumerne-mzdy-1-ctvrtleti-2026>

⁷ <https://mf.gov.cz/cs/ministerstvo/media/tiskove-zpravy/2026/pokladni-plneni-sr-64480>

⁸ <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-dvoutydeni-repo-sazba-CNB/>

⁹ <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>

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 jejich pravidelné vyhodnocování.

Ostatní

Fond ve své činnosti aplikuje Strategii řízení rizik, kterou představenstvo každoročně přezkoumává a případně aktualizuje. Představenstvo minimálně jednou 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 v průběhu dubna 2026 provedl aktualizaci Směrnice pro řízení rizik a Strategie řízení rizik. Úpravy byly realizovány s cílem zpřesnit a dále rozvíjet rámec řízení rizik, reflektovat aktuální regulatorní požadavky, posílit efektivitu identifikace, hodnocení a monitoringu rizik a zajistit průběžnou přiměřenost nastavených procesů vzhledem k charakteru a rozsahu činností Fondu. Současně byly zohledněny poznatky z dosavadní praxe a průběžného vyhodnocování systému řízení rizik.

Fond průběžně monitoruje vnitřní předpisy i vývoj legislativy a průběžně aktualizuje své vnitřní předpisy tak, aby dále posiloval efektivitu, transparentnost a celkovou funkčnost systému 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 2026 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. 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 zpětný odkup akcií tedy není vzhledem k podstatě Fondu relevantní.

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

Ve sledovaném období Fond připravoval podklady pro valnou hromadu ohledně poptávky po investicích do nemovitostí, v nichž jsou provozovány markety českého DIY řetězce, a to včetně investic do nemovitostí, které jsou s nimi technologicky či funkčně spjaty. Tyto investice do nemovitostí tvoří významnou část celkového investičního portfolia a pro jednání valné hromady byly připraveny analýzy tří základních variant realizace transakce – nepeněžitý vklad majetku do nově vzniklé společnosti, rozdělení Fondu vyčleněním majetku do nově vzniklé

dceřiné společnosti nebo rozdělení Fondu odštěpením majetku do nově vzniklé společnosti se stejnou vlastnickou strukturou. Na základě provedených analýz nebyly identifikovány skutečnosti, které by při dodržení všech postupů představovaly významné dodatečné riziko.

V prvním pololetí roku 2026 nebyla identifikována nová významná rizika, která by zásadním způsobem měnila rizikový profil Fondu. Nadále však přetrvávají rizika a nejistoty popsané níže, jejichž vývoj Fond průběžně monitoruje.

Fond zaměřuje svou pozornost především na řízení následujících klíčových rizik:

TRŽNÍ RIZIKO

Největším potenciálním tržním rizikem pro Fond je pokles poptávky a zájmu o pronájmy 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 či zvýšení nákladů na údržbu a opravy je inflace. Tyto vlivy mohou snížit celkovou výkonnost Fondu a jeho schopnost dosahovat očekávaných výnosů.

¹⁰Dle dat Českého statistického úřadu stavební produkce meziročně vzrostla o 2,0 %. Přičemž počet vydaných stavebních povolení vzrostl o 1,8 %. Fond i nadále pokračuje ve svých záměrech. I přesto, že ceny stavebních prací stále rostou, probíhají opravy, údržby a modernizace stávajících nemovitostí v portfoliu Fondu tak, aby nedošlo k jejich znehodnocení.

¹¹Tržby v maloobchodě se v červnu reálně zvýšily meziročně o 3,6 % a meziměsíčně snížily o 0,1 %. Fond realisticky zvažuje platební schopnost svých nájemců a na základě toho uplatňuje aplikaci inflačních doložek.

Ve druhém pololetí může hodnotu aktiv ovlivnit další vývoj sazeb, transakční aktivity a cen stavebních prací.

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 83 % hodnoty aktiv Fondu.

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. 2026 disponoval 27 nemovitostmi, přičemž největší podíl na majetku Fondu tvořila nemovitost v Novém Jičíně (7,71 % aktiv).

Riziko je dále řízeno limitem, v rámci, kterého 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 možné. Výnosy jsou silně závislé na tržních podmínkách a pravidelný příjem na platební schopnosti nájemců. Riziko je neoddělitelně spojeno s hlavní investiční strategií Fondu zaměřenou na nabývání a správu nemovitostních aktiv.

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

¹⁰ <https://csu.gov.cz/rychle-informace/stavebnictvi-prosinec-2025>

¹¹ <https://csu.gov.cz/rychle-informace/maloobchod-prosinec-2025>

relevantní u projektů v Hradci Králové, Plačicích, Brně, Chrlčích a Kladně, kde se zpoždění a nejistota mohou promítnout do nutnosti uvažovat o prodeji některých pozemků, i když by bylo preferováno jejich zhodnocení prostřednictvím územní přípravy nebo následné výstavby.

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 činnosti (např. závazky vůči depozitáři, auditorům, zalcům), investiční činnosti (např. úhrada kupní ceny za nabývané aktivum, úhrady dle uzavřených smluv o dílo na dodávky stavebních prací) apod. Na základě dosavadního vývoje a charakteru fungování Fondu je riziko likvidity považováno za přiměřené. Za celou dobu existence Fondu se toto riziko nikdy neprojevovalo. Je možné konstatovat, že není bezpodmínečně 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 16,18 % hodnoty aktiv Fondu. Limity pro minimální i maximální výši likvidního majetku byly splněny. Riziko může být ovlivněno načasováním investičních výdajů a případných transakcí.

ÚVĚROVÉ A ÚROKOVÉ 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, který byl 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 0,35 % pasiv Fondu. Fond disponuje dostatečnou likvidní rezervou na pokrytí splátek tohoto úvěru, případně na jeho jednorázové splacení.

Fond aktuálně neplánuje využití externích zdrojů na obnovu a modernizaci 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.

RIZIKA PLYNOUCÍ Z FINANČNÍCH NÁSTROJŮ

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

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 2026 A PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ HOSPODÁŘSKÝCH VÝSLEDKŮ

Hlavní výnosovou položkou budou i v druhém pololetí roku 2026 výnosy z pronájmu. Platební morálka nájemců je stabilní. Za nájemce, jimž má koncem roku 2026 končit nájemní smlouva, hledá Fond odpovídající náhradu.

V druhém pololetí roku 2026 budou pokračovat vyklízecí (stavební) práce v kancelářské budově Vinohradská, přičemž jejich rozsah je závislý na době vydání stavebního povolení.

Na pozemcích ve Zlíně určených k výstavbě nákupní galerie A1 a AAA budou pokračovat zemní práce a příprava sítí.

V případě souhlasu Městské části Prahy 14 s jeho definitivní podobou bude na určeném pozemku projektu Praha „Rodinné bydlení Jahodnice“ dobudován park.

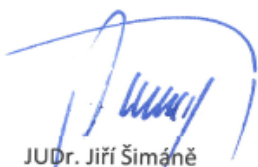
Výše odhadovaných výdajů na výše uvedené bude, v závislosti na získání potřebných povolení, popř. rozhodnutí, v rozmezí cca 50 až 60 mil. Kč.

Z částky 45 mil. Kč na plánované a běžné opravy, s níž plán počítal pro rok 2026, bylo v prvním pololetí roku 2026 vyčerpáno 40 %. Naplánované dlouhodobé opravy v pronajímaných nemovitostech budou probíhat i v druhém pololetí roku 2026, popřípadě i v roce následujícím v závislosti na volných dodavatelských kapacitách a klimatických podmínkách.

Fond bude sledovat vývoj ve věci změny územního rozhodnutí v Brně-Chrlicích a podání žaloby na zrušení části opatření obecné povahy v Hradci Králové – Plačicích. Fond bude dále pokračovat v jednání s potencionálními zájemci o nemovitosti (pozemky, vzorový dům) v projektu Praha „Rodinné bydlení Jahodnice“.

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

UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.

**MEZITÍMNÍ NEAUDITOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA (ZKRÁCENÝ SOUBOR) ZA
OBDOBÍ KONČÍCÍ 30. ČERVNA 2026 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 30.6.2026	k 31.12.2025
DLOUHODOBÁ AKTIVA	1.1.	5 146 297	5 045 105
Nehmotná aktiva		48	48
Investice do nemovitostí		5 142 802	5 041 381
Pozemky, budovy a zařízení		1 447	1 676
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky		2 000	2 000
Majetkové účasti			
KRÁTKODOBÁ AKTIVA	1.2.	1 017 878	1 045 418
Zásoby		-	-
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů		14 979	15 124
Ostatní pohledávky		5 646	19 155
Peněžní prostředky a ekvivalenty		997 253	1 011 139
AKTIVA CELKEM		6 164 175	6 090 523
VLASTNÍ KAPITÁL	1.3.	6 016 261	5 889 869
Základní kapitál		2 805 000	2 805 000
Kapitálové fondy		106 800	106 800
Nerozdělený zisk		3 104 461	2 978 069
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY		107 279	105 387
Přijaté úvěry, půjčky	1.4.	18 727	18 727
Závazek odložená daň	2.8.	88 552	86 660
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY		40 635	95 267
Přijaté úvěry, půjčky	1.4.	3 000	6 000
Krátkodobé závazky z obchodního styku	1.5.	18 413	76 779
Ostatní závazky	1.5.	19 222	12 488
PASIVA CELKEM		6 164 175	6 090 523

VÝKAZ VÝSLEDKU A OSTATNÍHO ÚPLNÉHO VÝSLEDKU (v tisících Kč)

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

	Bod	období od 1.1.2026 do 30.6.2026	období od 1.1.2025 do 30.6.2025
Výnosy z pronájmu a služeb	2.1.	163 750	157 408
Čisté výnosy související s poplatky za služby	2.2.	1 961	2 195
Čisté výnosy z pronájmu		165 711	159 603
Náklady na provoz nemovitostí	2.3.	-34 902	-28 259
Tržby z prodeje zásob		-	706
Snížení hodnoty majetku	2.4.	-53	24
Zisk / ztráta z prodeje dlouhodobých aktiv držených k prodeji	2.5.	-	832
Správní náklady	2.6.	-10 692	-10 636
Provozní výsledek hospodaření		120 064	122 270
Úrokové výnosy		12 832	13 674
Úrokové náklady		-19	-24
Ostatní čistý finanční výsledek		-27	-30
Výsledek hospodaření z finanční činnosti	2.7.	12 786	13 620
Zisk/ Ztráta před zdaněním		132 850	135 890
Daň z příjmů	2.8.	-6 458	-6 747
Zisk/ Ztráta za účetní období		126 392	129 143
Ostatní úplný výsledek za účetní období		-	-
Úplný výsledek za účetní období celkem		126 392	129 143

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 31.12.2024	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
Zůstatek k 1.7.2025	2 805 000	106 800	2 901 401	5 813 201
Úplný výsledek celkem za účetní období	-	-	76 668	76 668
Zůstatek k 31.12.2025	2 805 000	106 800	2 978 069	5 889 869
Zůstatek k 1.1.2026	2 805 000	106 800	2 978 069	5 889 869
Úplný výsledek celkem za účetní období	-	-	126 392	126 392
Zůstatek k 30.6.2026	2 805 000	106 800	3 104 461	6 016 261

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (v tisících Kč)

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

	30.06.2025	30.06.2025
<i>Peněžní tok z provozní činnosti</i>		
Příjmy z pronájmu a služeb s ním spojených	254 482	239 501
Platby dodavatelům za služby a materiál	-84 574	-64 894
<i>Peněžní prostředky vytvořené provozní činností</i>	169 908	174 607
Platby mezd zaměstnancům a odměn statutárním orgánům, pojistného na sociální a zdravotní zabezpečení	-6 410	-6 681
Platby daní včetně daně z příjmů	-42 209	-47 051
Úroky z finančních prostředků na běžných účtech	12 442	13 674
Bankovní poplatky	-27	-29
Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti	133 704	134 520
<i>Peněžní toky z investiční činnosti</i>		
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí, zařízení, zásob	-	-
Příjmy z prodeje dlouhodobých aktiv držených k prodeji	-	-
Výdaje spojené s pořízením investic, zařízení a zásob	-144 571	-40 429
Čisté peněžní prostředky použité v investiční činnosti	-144 571	-40 429
<i>Peněžní toky z finanční činnosti</i>		
Splátky úvěrů	-3 000	-2 900
Úroky z přijatých úvěrů	-19	-23
Čisté peněžní prostředky použité ve finanční činnosti	-3 019	-2 923
Čisté zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	-13 886	91 168
<i>Peněžní prostředky a ekvivalenty na počátku účetního období</i>	1 011 139	990 096
<i>Peněžní prostředky a ekvivalenty na konci účetního období</i>	997 253	1 081 264

PŘÍLOHA MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Tato mezitímní účetní závěrka za prvních šest měsíců roku, sestavená k 30. 6. 2026, 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. 2025.

Mezitímní účetní závěrka byla sestavena za použití stejných účetních zásad, které byly uplatněny v účetní závěrce k 31. 12. 2025. 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. 2026 celkem 14 zaměstnanců (k 31. 12. 2025 celkem 14 zaměstnanců), z toho 2 dohody o provedení práce a 1 zaměstnanec na rodičovské dovolené.

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. 2025.

V průběhu prvního pololetí roku 2026 nebyly uskutečněny žádné převody mezi jednotlivými úrovněmi ocenění reálnou hodnotou.

Mezitímní účetní závěrka k 30. 6. 2026 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 10. 9. 2026.

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. 2026 na snížení hodnoty vycházející z procenta prodaných pozemků z celkového množství daných parcel v lokalitě. Vzhledem k tomu, že období 1-6/2026 nedošlo k žádnému prodeji pozemků pro výstavbu rodinných domů bylo ponecháno snížení hodnoty ve výši k 31. 12. 2025 (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 nemovitosti	pozemkové portfolio	projekty ve výstavbě	celkem
Zůstatek k 31.12.2025	3 526 125	204 172	1 005 727	305 357	5 041 381
Investice/akvizice	-	-	-	-	-
Náklady na rozvojové projekty	-	-	-	103 778	101 421
Úbytky investic do nemovitostí	-	-	-	-2 357	-2 357
Rozdíly z přecenění	-	-	-	-	-
Zůstatek k 30.6.2026	3 526 125	204 172	1 005 727	406 778	5 142 802

Hodnota portfolia investic do nemovitostí nebyla k 30. 6. 2026 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. 2026.

Pořízení investic v průběhu období 1-6/2026 bylo v celkové výši 103 778 tisíc Kč, stav záloh na pořízení investic se snížil o 2 357 tisíc Kč. Byla dokončena výstavba objektu UNI HOBBY Jindřichův Hradec, objekt byl předán nájemci a probíhá v něm zkušební provoz. Pokračovaly vyklízecí práce v kancelářské budově Vinohradská, v několika pronajímaných objektech byla provedena technická zhodnocení, byly zahájeny zemní práce na pozemcích ve Zlíně a pokračovaly projektové práce a další práce týkající se pozemků Hole u Průhonic a Kladno.

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. 2026 je 1 447 tisíc Kč (pořizovací cena 2 475 tisíc Kč, oprávky 1 028 tisíc Kč). V období 1-6/2026 nebyl žádný majetek pořízen ani vyřazen.

Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky

	k 30.6.2026	k 31.12.2025
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 30.6.2026	k 31.12.2025
Pohledávky z obchodních vztahů	10 916	9 888
Poskytnuté zálohy	4 063	5 236
Celkem krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	14 979	15 124
Ostatní pohledávky – daň z příjmů	1 077	616
Ostatní pohledávky – příjmy příštích období	3 385	16 536
Ostatní pohledávky – předplacené náklady	1 184	2 003
Celkem ostatní pohledávky	5 646	19 155

U krátkodobých pohledávek z obchodních vztahů bylo provedeno k 30. 6. 2026 snížení hodnoty na základě rozdělení pohledávek dle jejich časové struktury.

Peněžní prostředky a ekvivalenty

	k 30.6.2026	k 31.12.2025
Bankovní účty	307 235	1 011 018
Termínované vklady	690 000	-
Pokladní hotovost	18	121
Celkem peněžní prostředky a ekvivalenty	997 253	1 011 139

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 30.6.2026	k 30.6.2025
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	126 392	129 143
Čistý zisk/ztráta přiřaditelný akcionářům společnosti po předpokládaných konverzích pohybu	126 392	129 143
Základní zisk na akcii v Kč	22 529,85	23 020,19
Zředěný zisk na akcii v Kč	22 529,85	23 020,19

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. 2026 je 21 727 tisíc Kč (k 31. 12. 2025: 24 727 tisíc Kč), z toho částka 3 000 tisíc Kč splatná do 31. 12. 2026 je vykázána v krátkodobých závazcích a částka 18 727 tisíc Kč splatná postupně ve splátkách od 1. 1. 2027 do 31. 12. 2030 je vykázána v dlouhodobých závazcích.

1.5. Krátkodobé závazky z obchodního styku a ostatní krátkodobé závazky

	k 30.6.2026	k 31.12.2025
Závazky z obchodního styku	14 021	67 865
Přijaté zálohy	4 348	8 248
Závazky – spřízněné osoby	44	666
Celkem krátkodobé závazky z obchodního styku	18 413	76 779
Výdaje příštích období	4 314	8 287
Výnosy příštích období	7 805	1 174
Odměny stat.orgánům, mzdy, sociální a zdravotní pojištění	1 666	984
Daň z příjmů splatná	-	-
Ostatní daně	5 376	2 004
Ostatní závazky – ostatní	61	39
Celkem ostatní závazky	19 222	12 488

2. VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

2.1. Výnosy z pronájmu a služeb

	období od 1.1.2026 do 30.6.2026	období od 1.1.2025 do 30.6.2025
Výnosy z pronájmu	163 667	157 403
Výnosy ze služeb	83	5
Výnosy z pronájmu a služeb celkem	163 750	157 408

2.2. Čisté výnosy související s poplatky za služby

	období od 1.1.2026 do 30.6.2026	období od 1.1.2025 do 30.6.2025
Výnosy z přeúčtování nákladů na energie	24 118	23 977
Náklady na energie	-24 118	-23 977
Výnosy související s pronájmem – ostatní	7 816	7 495
Náklady na poskytované služby	-5 855	-5 300
Čisté výnosy související s poplatky za služby celkem	1 961	2 195

2.3. Náklady na provoz nemovitostí

	období od 1.1.2026 do 30.6.2026	období od 1.1.2025 do 30.6.2025
Opravy a udržování nemovitostí	17 999	12 724
Bezpečnostní služby	4 317	4 599
Daň z nemovitostí	6 402	5 973
Správa budov a nemovitostí	1 921	1 711
Ostatní náklady související s nemovitostmi	4 263	3 252
Náklady na provoz nemovitostí celkem	34 902	28 259

2.4. Snížení hodnoty majetku

	období od 1.1.2026 do 30.6.2026	období od 1.1.2025 do 30.6.2025
Snížení hodnoty pohledávek	-53	24
Snížení hodnoty majetku celkem	-53	24

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

	období od 1.1.2026 do 30.6.2026	období od 1.1.2025 do 30.6.2025
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí a investic určených k prodeji	-	43 516
Reálná hodnota prodaných investic do nemovitostí a investic určených k prodeji	-	-42 672
Související náklady (právní služby, posudky, poplatky, daně)	-	-12
Zisk/ztráta z prodeje investic do nemovitostí a dlouhodobých aktiv držených k prodeji	-	832

	období od 1.1.2026 do 30.6.2026	období od 1.1.2025 do 30.6.2025
Tržby z prodeje zásob	-	706
Náklady na pořízení zásob	-	-
Náklady na držbu a pořízení zásob	-	-
Zisk/ztráta z prodeje investic do nemovitostí	-	706

2.6. Správní náklady

	období od 1.1.2026 do 30.6.2026	období od 1.1.2025 do 30.6.2025
Mzdové náklady a odměny	4 852	4 874
Sociální a zdravotní pojištění, ostatní sociální náklady	1 741	1 700
Odměna depozitáře, auditní, daňové, právní, poradenské služby a posudky	2 535	2 577
Nájemné provozních prostor a služby s ním spojené	762	658
Odpisy zařízení	155	108
Spotřeba materiálu	100	105
Ostatní správní náklady	547	614
Správní náklady celkem	10 692	10 636

2.7. Výsledek hospodaření z finanční činnosti

	období od 1.1.2026 do 30.6.2026	období od 1.1.2025 do 30.6.2025
Bankovní úroky	12 832	13 674
Úrokové výnosy celkem	12 832	13 674
Bankovní úroky	19	24
Úrokové náklady celkem	19	24
Bankovní poplatky	27	30
Ostatní čistý finanční výsledek	27	30

2.8. Daň z příjmů vykázaná ve výsledku hospodaření (splatná, odložená)

	k 30.6.2026	k 30.6.2025
Zisk za účetní období	126 392	129 143
Daň z příjmů vykázaná ve výsledku hospodaření celkem	-6 458	-6 747
z toho: Daň z příjmů – splatná	-4 546	-5 831
Daň z příjmů – odložená	-1 892	-916
Zisk před zdaněním	132 850	135 890

Nominální sazba daně z příjmů právnických osob	5 %	5 %
Daň z příjmů vypočtená nominální sazbou daně z příjmů právnických osob	-6 643	-6 795
Dopad daňově neuznatelných nákladů	185	48
Celkem daň z příjmů	-6 458	-6 747

Efektivní daňová sazba uplatňovaná Společností za účetní období do 30. 6. 2026 činí 5,11 % (do 30.6.2025: 5,22 %).

	k 30.6.2026			k 31.12.2025		
	Hodnota účetní	Hodnota daňová	Přechodný rozdíl	Hodnota účetní	Hodnota daňová	Přechodný rozdíl
Nehmotná aktiva	48	-	48	48	-	48
Investice do nemovitostí a dlouhodobá aktiva držená k prodeji	5 142 802	3 370 592	1 772 210	5 041 381	3 306 983	1 734 398
Pozemky, budovy, zařízení	1 447	1 255	192	1 676	1 509	167
Zásoby	-	1 412	-1 412	-	1 412	-1 412
Celkový přechodný rozdíl			1 771 038			1 733 201
Odložená daň (sazba 5%)			88 552			86 660

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.

Ve sledovaném období společnost podala Návrh na zrušení části opatření obecné povahy č. 1/2025 – Územního plánu města Brna, týkající se jejich pozemků v k.ú. Chrlice. Proti zamítnutí návrhu společnost podala kasační stížnost, o které nebylo dosud rozhodnuto.

4. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO SKONČENÍ MEZITÍMNÍHO OBDOBÍ

Po datu mezitímní účetní závěrky nastaly tyto skutečnosti

1) Zpracování projektu přeměny Společnosti a jeho vložení do obchodního rejstříku

Na základě rozhodnutí valné hromady konané dne 26. 6. 2026 byl zpracován a dne 10. 8. 2026 vložen do obchodního rejstříku vedeném Městským soudem v Praze Projekt rozdělení odštěpením společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. se vznikem nové společnosti. Zároveň s projektem bylo do obchodního rejstříku vloženo i upozornění pro věřitele, zaměstnance a akcionáře společnosti na jejich práva.

Předmětem projektu rozdělení odštěpením Společnosti je úprava podmínek rozdělení odštěpením, v jehož důsledku Společnost nezaniká, část jejího jmění definovaná v bodě 1.5.1. projektu rozdělení odštěpením přechází na nově vznikající nástupnickou společnost UH STORES, a.s. se sídlem Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 110 00.

Základní kapitál rozdělované Společnosti ani výše vkladů a výše akciových podílů akcionářů v rozdělované Společnosti se v důsledku odštěpení nezmění a účast akcionářů na rozdělované Společnosti nezaniká. Výše základního kapitálu rozdělované Společnosti činí 2 805 000 tisíc Kč (k 31.12.2025: 2 805 000 tisíc Kč).

Výše akciových podílů jednotlivých akcionářů v nástupnické společnosti budou totožné s výší akciových podílů jednotlivých akcionářů v rozdělované Společnosti ke dni právních účinků odštěpení, čímž bude dosaženo stejné vlastnické struktury jak v rozdělované Společnosti, tak v nástupnické společnosti.

2) Ocenění odštěpované části jmění Společnosti znalcem

Dne 13. 8. 2026 zpracovala společnost EQUITA Consulting s.r.o. znalecký posudek č.059400/2026 Stanovení hodnoty oceňované části jmění Společnosti s datem ocenění 31. 12. 2025 tj. ke dni předcházejícímu rozhodnému dni 1. 1. 2026.

Výsledná hodnota odštěpované části jmění Společnosti byla stanovena na 2 332 298 tisíc Kč (hodnota majetku 2 413 994 tisíc Kč, hodnota závazků 81 696 tisíc Kč)

Hodnota odštěpovaného majetku

ocenění k 31.12.2025/ k 1.1.2026 v tisících Kč	
DLOUHODOBÁ AKTIVA	2 359 645
Investice do nemovitostí	2 359 645
KRÁTKODOBÁ AKTIVA	54 349
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	1 044
Ostatní pohledávky	305
Peněžní prostředky a ekvivalenty	53 000
MAJETEK CELKEM	2 413 994

Hodnota odštěpovaných závazků

ocenění k 31.12.2025/ k 1.1.2026 v tisících Kč	
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	18 727
Přijaté půjčky	18 727
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	62 969
Přijaté půjčky krátkodobé	6 000
Krátkodobé závazky z obchodního styku	56 859
Ostatní závazky	110
ZÁVAZKY CELKEM	81 696

3) Splacení úvěru poskytnutého Českou spořitelnou, a.s.

Společnost využila ustanovení úvěrové smlouvy týkající se předčasného splacení úvěru a ke dni 31. 7. 2026 byl celý úvěr, jehož zůstatek k 30. 6. 2026 činil 21 727 tisíc Kč, splacen.

4) Sestavení zahajovacích rozvah Společnosti a nové společnosti

V souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 125/2008 Sb. o přeměnách obchodních společností a družstev v platném znění („Zákon o přeměnách“), zejména s ust. § 11b Zákona o přeměnách vyhotovila a nechala auditovat Společnost zahajovací výkaz o finanční situaci (zahajovací rozvahu) odštěpované Společnosti a zahajovací rozvahu nově vzniklé společnosti UH STORES, a.s. Výkazy byly auditovány společností BDO Audit s.r.o., výrok auditora dne 18. 8. 2026.

Oba výkazy byly sestaveny na základě předpokladu schválení Projektu rozdělení odštěpením společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. se vznikem nové společnosti ze dne 10. 8. 2026 valnou hromadou rozdělované Společnosti a jeho zápisu do obchodního rejstříku. Pokud by Projekt rozdělení odštěpením nebyl schválen valnou hromadou a zapsán do obchodního rejstříku, nedojde k realizaci přeměny, pro jejíž účely byly tyto zahajovací rozvahy sestaveny.

5) Svolání valné hromady Společnosti na 30. 9. 2026

Představenstvo společnosti zveřejnilo dne 28. 8. 2026 pozvánku na valnou hromadu Společnosti na jejímž programu je schválení přeměny společnosti formou odštěpení se vznikem nové společnosti. Rozhodnutí akcionářů na valné hromadě nelze přijímat.

V Praze dne 10. 9. 2026


Ing. Petr Ravlát
člen představenstva