UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.

ZAHAJOVACÍ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 1. 1. 2026

(Zahajovací rozvaha)

(všechny údaje jsou uvedeny v tisících korunách českých, není-li výslovně uvedeno jinak)

V Praze dne 17.8.2026

Ing. Petr Pavlát
člen představenstva

VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI (ZAHAJOVACÍ ROZVAHA)

Příloha tvoří nedílnou součást tohoto Výkazu o finanční situaci (zahajovací rozvaha)

	Bod	k 1.1.2026
DLOUHODOBÁ AKTIVA		**2 685 460**
Nehmotná aktiva	4.1.	48
Investice do nemovitostí	4.2.	2 681 736
Pozemky, budovy a zařízení	4.3.	1 676
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	4.4.	2 000
KRÁTKODOBÁ AKTIVA	4.5.	**989 924**
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů		14 080
Ostatní pohledávky		17 705
Peněžní prostředky a ekvivalenty		958 139
AKTIVA CELKEM		**3 675 384**
VLASTNÍ KAPITÁL	4.6.	**3 586 946**
Základní kapitál		2 805 000
Kapitálové fondy		106 800
Nerozdělený zisk		675 146
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY		**56 552**
Závazek odložená daň	4.7.	56 552
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	4.8.	**31 886**
Krátkodobé závazky z obchodního styku		19 920
Ostatní závazky		11 966
PASIVA CELKEM		**3 675 384**

1. PRAVIDLA PRO SESTAVENÍ

1.1. Popis rozdělení odštěpením

Představenstvo společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s., akciové společnosti založené dle práva České republiky se sídlem Praha 1, Václavské nám. 815/53, PSČ 110 00, IČO 283 75 025, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 14196, vyhotovilo 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, tento zahajovací výkaz o finanční situaci (zahajovací rozvahu).

K plánovanému rozdělení odštěpením („Odštěpení") dojde mezi těmito subjekty („Zúčastněné společnosti"):

- UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. jakožto rozdělovaná společnost (dále jen „Rozdělovaná společnost" nebo „Společnost"),

- UH STORES, a.s. se sídlem Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: nepřiděleno. Nově vzniklá společnost dosud není zapsaná do Obchodního rejstříku (dále jen „Nástupnická společnost").

Předmětem projektu rozdělení odštěpením Společnosti je úprava podmínek rozdělení odštěpením, v jehož důsledku Společnost nezaniká, část jejího jmění definovaná v Projektu rozdělení odštěpením Společnosti ze dne 10.8.2026 v bodě 1.5.1 přechází na nově vznikající Nástupnickou společnost. Rozhodným dnem Odštěpení v projektu se určuje 1.1.2026.

K datu tohoto zahajovacího výkazu o finanční situaci (zahajovací rozvahy) má Rozdělovaná společnost více akcionářů. 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.

Rozdělení odštěpením Společnosti, v jejímž důsledku Společnost nezaniká a část jejího jmění přechází na nově vznikající Nástupnickou společnost bylo iniciováno akcionáři Společnosti a jeho cílem je restrukturalizace.

1.2. Vyhotovení zahajovacího výkazu o finanční situaci (zahajovací rozvaha)

Tento zahajovací výkaz o finanční situaci (zahajovací rozvaha) byl vyhotoven na základě předpokladu schválení Projektu rozdělení odštěpením společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. se vznikem nové společnosti a jeho zápisu do obchodního rejstříku. Pokud nedojde k jeho schválení a zápisu do obchodního rejstříku, tento zahajovací výkaz o finanční situaci (zahajovací rozvaha) nebude platit a Společnost použije jako zahajovací stavy k 1. lednu 2026 výkaz o finanční situaci sestavený k 31.12.2025.

Pro sestavení zahajovacího výkazu o finanční situaci (zahajovací rozvahy) byly použity:

- auditovaná individuální účetní závěrka Rozdělované společnosti za rok do 31. prosince 2025 sestavená v souladu s Mezinárodními účetními standardy (International Financial Reporting Standards, IFRS) ve znění platném pro Evropskou Unií a obratová předvaha Rozdělované společnosti k 31.12.2025,

- projekt rozdělení odštěpením společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. se vznikem nové společnosti ze dne 10.8.2026

Rozhodným dnem pro posuzování transakcí Rozdělované společnosti z účetního hlediska na účet Nástupnické společnosti je 1. leden 2026.

Majetek, dluhy a další práva a povinnosti vzniklé po rozhodném dni do dne právních účinků Odštěpení, které se vztahují k odštěpované části jmění, budou mezi Rozdělovanou společností a Nástupnickou společností vypořádány v souladu s příslušnými ustanoveními Projektu rozdělení.

1.3. Účetní zachycení Odštěpení

1.3.1. Aktiva

v tisících Kč	Stav k 31.12.2025	Odštěpení k 1.1.2026	Úpravy Odštěpení +/- k 1.1.2026	Stav k 1.1.2026
DLOUHODOBÁ AKTIVA	5 045 105	-2 359 645	-	2 685 460
Nehmotná aktiva	48			48
Investice do nemovitostí	5 041 381	-2 359 645		2 681 736
Pozemky, budovy a zařízení	1 676			1 676
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	2 000			2 000
KRÁTKODOBÁ AKTIVA	1 045 418	-55 494	-	989 924
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	15 124	-1 044		14 080
Ostatní pohledávky	19 155	-1 450		17 705
Peněžní prostředky a ekvivalenty	1 011 139	-53 000		958 139
AKTIVA CELKEM	6 090 523	-2 415 139	-	3 675 384

Odštěpení k 1.1.2026 - popis

Společnost ponížila svá aktiva v rozsahu daném projektem rozdělení odštěpením v části odštěpovaná část jmění (Projekt rozdělení odštěpením ze dne 10. 8. 2026 bod 1.5.1 projektu).

Z aktiv Společnosti byly odštěpeny:

investice do nemovitostí o struktuře – pronajímané nemovitosti vytvářející příjem (Brno, České Budějovice, Hodonín, Chomutov, Jihlava, Pardubice, Staré Město, Svitavy, Valašské Meziříčí, Zlín), pozemkové portfolic (Jindřichův Hradec), projekty ve výstavbě (výstavba nemovitosti na pozemku v Jindřichově Hradci a nezařazené technické zhodnocení Pardubice), poskytnuté zálohy na technické zhodnocení (České Budějovice)

krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů – poskytnuté zálohy týkající se odštěpované investice do nemovitosti (České Budějovice, záloha na opravy s realizací v roce 2026)

ostatní pohledávky - náklady příštích období týkající se odštěpovaných investic do nemovitostí,

peněžní prostředky - peněžní prostředky na běžných účtech vedených u České spořitelny, a.s. týkající se odštěpovaných nemovitostí Valašské Meziříčí

1.3.2. Vlastní kapitál

v tisících Kč	Stav k 31.12.2025	Odštěpení k 1.1.2026	Úpravy Odštěpení +/- k 1.1.2026	Stav k 1.1.2026
Základní kapitál	2 805 000			2 805 000
Kapitálové fondy	106 800			106 800
Nerozdělený zisk	2 978 069	-2 333 031	30 108	675 146
VLASTNÍ KAPITÁL	**5 889 869**	**-2 333 031**	**30 108**	**3 586 946**

Odštěpení k 1.1.2026 - popis

Nedochází ke snížení základního kapitálu Společnosti. Základní kapitál a kapitálové fondy (emisní ážio) Společnosti zůstávají v zahajovacím výkazu o finanční situaci (zahajovací rozvaze) ve výši vykazované Společností k 31.12.2025.

Z nerozděleného zisku Společnosti je odštěpena částka rovnající se rozdílu mezi výší odštěpovaných aktiv a odštěpovaných závazků.

Úpravy odštěpení k 1.1.2026 – popis

Dopad srážení odloženého daňového závazku vztahujícího se k odštěpovaným investicím do nemovitosti byl promítnut do nerozděleného zisku Společnosti.

1.3.3. Závazky

v tisících Kč	Stav k 31.12.2025	Odštěpení k 1.1.2026	Úpravy Odštěpení +/- k 1.1.2026	Stav k 1.1.2026
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	**105 387**	**-18 727**	**-30 108**	**56 552**
Přijaté půjčky	18 727	-18 727		-
Závazek odložená daň	86 660		-30 108	56 552
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	**95 267**	**-63 381**	**-**	**31 886**
Přijaté půjčky krátkodobé	6 000	-6 000		-
Krátkodobé závazky z obchodního styku	76 779	-56 859		19 920
Ostatní závazky	12 488	-522		11 966
ZÁVAZKY CELKEM	**200 654**	**-82 108**	**-30 108**	**88 438**

Odštěpení k 1.1.2026 - popis

Společnost ponížila své závazky v rozsahu daném projektem rozdělení odštěpením v části odštěpovaná část jmění (Projekt rozdělení odštěpením ze dne 10. 8. 2026 bod 1.5.1. projektu).

Ze závazků Společnosti byly odštěpeny:

- úvěr poskytnutý Rozdělované společnosti Českou spořitelnou a.s. týkající se odštěpované investice do nemovitosti (Valašské Meziříčí), vykazovaný k 31.12.2025 v dlouhodobých závazcích (přijaté půjčky – část splatná po 31.12.2026) a krátkodobých závazcích (přijaté půjčky krátkodobé – část splatná do 31.12.2026)

- krátkodobé závazky z obchodního styku – neuhrazené závazky z uzavřených smluv o dílo na výstavbu nemovitosti na pozemku v Jindřichově Hradci, zádržné z uzavřených smluv o dílo týkající se odštěpovaných investic do nemovitost (Jindřichův Hradec, Valašské Meziříčí, Jihlava) a závazky z přijatých jistot/kaucí z nájemních smluv týkajících se odštěpovaných investic do nemovitostí (Jihlava, Brno, České Budějovice, Hodonín, Zlín, Valašské Meziříčí)

- ostatní závazky – výnosy příštích období týkající se odštěpovaných investic do nemovitostí

Úpravy odštěpení k 1.1.2026 - popis

Rozdíl z přepočtu odložené daně po odštěpení aktiv z investic do nemovitostí ve sloupci „Odštěpení k 1.1.2026" (bod 1.3.1., řádek Investice do nemovitostí) při použití 5% sazby daně. Výše odložené daně vykázané Nástupnickou společností může být odlišná v důsledku použití daňové sazby relevantní pro Nástupnickou společnost a účetních hodnot a daňových základen převzatých aktiv a závazků.

Společnost k 1. 1. 2026 nevykazuje rezervy ani daňové opravné položky podle zákona č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů; z tohoto titulu proto nejsou součástí odštěpované části jmění žádné položky.

2. ZÁKLADNÍ INFORMACE O SPOLEČNOSTI

UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. se sídlem Praha 1, Václavské nám. 815/53, PSČ 110 00, IČO 283 75 025 je akciová společnost založená dle práva České republiky dne 2. dubna 2008 (dále jen „Společnost"). Společnost je zapsaná u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 14196.

Předmětem činnosti Společnosti je činnost samosprávného investičního fondu kvalifikovaných investorů dle povolení České národní banky včetně provádění vlastní administrace.

Základní kapitál 2 805 000 000,- Kč, počet akcií 5 610 kusů. Akcie společnosti jsou kotovány na Burze cenných papírů Praha.

Akcionáři Společnosti k 1. 1. 2026 podílející se 20 a více procenty na jejím základním kapitálu

akcionář	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 1. 1. 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. Jan Kůrka
člen dozorčí rady	Ing. Jiří Pavlát

Zaměstnanci

Společnost zaměstnává k 1. 1. 2026 celkem 14 zaměstnanců, z toho 2 na dohody o provedení práce a 1 zaměstnance na rodičovské dovolené.

3. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU, VYHOTOVENÍ A PODSTATNÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA

3.1. Prohlášení o shodě a východiska pro vyhotovení

Tento zahajovací výkaz o finanční situaci (zahajovací rozvaha) je zvláštním účetním výkazem sestaveným výhradně pro účely rozdělení odštěpením dle příslušných právních předpisů České republiky. Nejedná se o účetní závěrku sestavenou pro obecné účely ani o úplnou účetní závěrku sestavenou v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS).

Při sestavení tohoto výkazu byly v relevantním rozsahu použity účetní zásady vycházející z Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS), vydaných Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatých Evropskou unií (EU), s přihlédnutím k požadavkům příslušných právních předpisů České republiky vztahujících se k rozdělení odštěpením.

3.2. Aplikace nových a novelizovaných mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) přijatých pro použití v EU

3.2.1. Úpravy IFRS, které jsou povinně účinné k datu sestavení zahajovacího výkazu o finanční situaci

V běžném účetním období Společnost uplatnila úpravy IFRS vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijaté pro použití v EU, které jsou povinně platné k 1.lednu 2026.

Dodatek ke klasifikaci a oceňování finančních nástrojů (Dodatek k IFRS 9 a IFRS 7) (účinnost pro účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později)

Dodatek IFRS 9 Finanční nástroje objasňuje datum odúčtování finančního závazku prováděného elektronickým převodem (kritéria pro odúčtování před datem vypořádání), poskytuje příkladné vysvětlení k posuzovaní smluvních podmínek, které odpovídají ujednáním o půjčce, upřesňuje pojem finančních aktiv s bezregresními prvky, uvádí podstatné znaky smluvně vázaných finančních nástrojů, jimiž se odlišují od ostatních transakcí a upozorňuje na správnost posuzování transakcí s více druhovými nástroji.

Dodatek IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejňování upravuje požadavky týkající se zveřejňování informací o investicích do kapitálových nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku a smluvních podmínek, které mohou změnit načasování nebo výši smluvních peněžních toků v případě výskytu (nevýskytu) podmíněné události přímo se nevztahující ke změnám základních úvěrových rizik a nákladů. Zisk nebo ztráta z přecenění investic do kapitálových nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou do ostatního výsledku hospodaření se vykáže odděleně za investice odúčtované v daném období a za investice držené ke konci období. Zveřejnění smluvních podmínek se vztahuje na každou skupinu finančních aktiv oceňovaných zůstatkovou nebo reálnou hodnotu do ostatního úplného výsledku a na každou skupinu závazků oceňovaných zůstatkovou hodnotou. Společnost posoudila novou úpravu a vyplývající změny a novelizace neměla žádný dopad na aktuální prezenci zahajovacího výkazu o finanční situaci (zahajovací rozvahy).

Cyklus ročních vylepšení – část 11. Týká se standardů IFRS 1, IFRS 7 a její aplikační příručky, IFRS 9, IFRS 10 a IAS 7 (účinnost pro účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později)

Dokument řeší drobné úpravy pěti standardů – IFRS 1 První přijetí Mezinárodních standardů účetního výkaznictví, IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování, IFRS 9 Finanční nástroje, IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka a IAS 7 Výkaz peněžních toků. Dokument nepřináší zásadní změny v účetních pravidlech, ale řeší neaktuální odkazy, zastaralou terminologii, případně nezamyšlené nekonzistence mezi požadavky v účetních standardech. Společnost posoudila novou úpravu a vyplývající změny a novelizace neměla žádný dopad na aktuální prezenci zahajovacího výkazu o finanční situaci (zahajovací rozvahy).

Dodatek k IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 7 - smlouvy týkající se elektřiny závislé na obnovitelných zdrojích (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1.1.2026 nebo později)

Dodatek upřesňuje a doplňuje existující pravidla s ohledem na specifika smluv o dodávkách elektřiny z obnovitelných zdrojů, kdy objem elektřiny vyrobené z obnovitelných zdrojů je předmětem variability způsobené přírodními podmínkami. Současné účetní požadavky nemusí reflektovat, jak tyto smlouvy ovlivňují výkonnost společností. Společnost posoudila novou úpravu a vyplývající změny a novelizace neměla žádný dopad na aktuální prezenci zahajovacího výkazu o finanční situaci (zahajovací rozvahy).

3.2.2. Nové a novelizované IFRS přijaté pro použití v EU, které jsou vydány, ale dosud ještě nejsou v účinnosti

Níže uvedené standardy a interpretace, resp. jejich dodatky vydané IASB nejsou účinné k 1. lednu 2026 a/nebo ještě nebyly schváleny Evropskou komisí. Společnost se u nich rozhodla, že nevyužije možnosti jejich dřívější aplikace.

IFRS 18 Prezentace a zveřejní v účetní závěrce (účinnost pro účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později)

Tento standard nahradí dosavadní IAS 1 a poskytne nová pravidla a požadavky týkající se zejména prezentace finanční výkonnosti, tj. strukturování výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku, agregace a disagregace informací zveřejňovaných v příloze a alternativních výkonnostních ukazatelů, které jsou často využívány a v IFRS nejsou přímo definovány (např. hodnota čistých aktiv u investičních fondů). Společnost bude analyzovat nová pravidla a lze očekávat určitý dopad do účetní závěrky, který aktuálně nelze ještě blíže specifikovat.

IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování včetně dodatku. (účinnost pro účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později)

Tento standard specifikuje požadavky na zveřejňování, které může dceřiná společnost, která není veřejně obchodována a je součástí konsolidované účetní závěrky sestavené dle IFRS, použít namísto požadavků na zveřejňování uvedených v ostatních účetních standardech IFRS. Tento standard není pro Společnost relevantní a nebude mít na Společnost žádný dopad.

IFRS 14 Časové rozlišení při cenové regulaci (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard.

Novelizace IAS 21 Dopady změn měnových kurzů: Převod do hyperinflační měny vykazování (vydána v listopadu 2025 s účinností od 1. 1. 2027).

Tato novelizace stanoví pravidla pro přepočet účetních informací do měny vykazování hyperinflační ekonomiky a související zveřejnění. Vzhledem k tomu, že se tato situace na Společnost nevztahuje, neočekává se žádný dopad do její účetní závěrky.

IFRS 20 Regulační aktiva a regulační závazky (vydaný v květnu 2026, účinný od 1.1.2029 nebo později, EU dosud neschválila)

Standard kompletně nahrazuje prozatímní normu IFRS 14 a zásadně mění účetnictví firem působících v regulovaných odvětvích, jako je energetika (elektřina, plyn), vodárenství, infrastruktura či doprava. Tento standard není pro Společnost relevantní a nebude mít na Společnost žádný dopad.

Novelizace IAS 28 Investice do přidružených a společných podniků – změny možnosti ocenění reálnou hodnotou (vydaná v červnu 2026, účinná pro účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později)

Novelizace upřesňuje podmínky, za kterých mohou účetní jednotky využít možnost ocenit investice do přidružených a společných podniků reálnou hodnotou do výsledku hospodaření namísto použití ekvivalenční metody. Společnost nemá investice do přidružených ani společných podniků, proto se neočekává žádný dopad této novelizace na účetní závěrku Společnosti.3.2.3. Významná účetní pravidla

Zahajovací výkaz o finanční situaci (zahajovací rozvaha) byl sestaven na bázi předpokladu nepřetržitého trvání Společnosti.

Společnost nemá v úmyslu ani není nucena likvidovat nebo podstatně zúžit rozsah činnosti.

Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel

Při uplatňování účetních pravidel uvedených v předcházející části se od vedení vyžaduje, aby provedlo úsudky, posoudilo obsah ekonomických transakcí a událostí a rozhodlo o použití účetních pravidel takovým způsobem, aby zahajovací výkaz o finanční situaci (zahajovací rozvaha) poskytoval jejím uživatelům užitečné informace pro jejich rozhodování.

Geopolitická situace a makroekonomický vývoj

Geopolitická situace jak na evropské, tak celosvětové úrovni byla v roce 2025 a nadále je nestabilní. Pokračuje válka na Ukrajině a platí sankce uvalené na Rusko a Bělorusko. Mezinárodní situace na Blízkém Východě se neuklidnila a USA po inauguraci nového prezidenta začaly měnit svou zahraniční politiku. Vedení Společnosti v této souvislosti provedlo identifikaci hlavních rizik, kterým může čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotilo, zda u Společnosti není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Jelikož Společnost nevlastní žádná aktiva v oblastech konfliktu, nemá zde žádné obchodní aktivity a nemá investory ani nájemce z těchto oblastí vyhodnotilo vedení Společnosti riziko přímého dopadu na Společnost jako nízké.

Po předchozích inflačních obdobích lze rok 2025 v České republice charakterizovat jako postupně stabilizovaný s umírněným ekonomickým růstem. Došlo k růstu hrubého domácího produktu (byl 2,6 % tj. dvojnásobek roku 2024), hrubá přidaná hodnota se roce 2025 zvýšila oproti roku 2024 o 2,8%, průměrná nezaměstnanost mírně vzrostla na 3,0 % a průměrná roční míra inflace byla 2,5 %. Vzhledem k tomu, že nájemci Společnosti podnikají v maloobchodu, je pro Společnost důležitý makroekonomický vývoj v této oblasti. Maloobchodní tržby v České republice v roce 2025 reálně vzrostly celkově o 3,5 %, což ukazuje na obnovenou spotřebitelskou důvěru.

Vedení Společnosti bude nadále sledovat makroekonomický vývoj a možné souvislosti, které by případně měly dopad na Společnost, aby na ně včas reagovalo.

Klimatické změny

Vedení Společnosti při sestavení zahajovacího výkazu o finanční situace (zahajovací rozvahy) posoudilo nejistotu související s klimatickými změnami, které obecně mohou mít dopad na účetní odhady a předpoklady, které účetní jednotky činí při sestavování účetních závěrek, při uznávání a oceňování aktiv a dluhů a při odhadování očekávaného podnikatelského vývoje. Z charakteru podnikatelské činnosti Společnosti, kterou je pronájem nemovitostí vyplývá, že Společnost není přímo ovlivněna ve své existenci a činnosti klimatickými změnami. Veškeré podnikatelské aktivity Společnosti jsou soustředěny na území České republiky, která není, zejména ke své geografické poloze, změnami klimatu v současnosti zásadně zasažena.

S ohledem na nové legislativní požadavky spadající do oblasti širší udržitelnosti konzultuje vedení společnosti jejich vývoj s odbornými poradci. Rizika v této oblasti jsou průběžně monitorována a vyhodnotí-li vedení společnosti přímý dopad na Společnost a její činnost, dojde k adekvátní reakci při sestavování budoucích účetních závěrek.

Funkční měna a měna vykazování

Tento zahajovací výkaz o finanční situaci (zahajovací rozvaha) se vykazuje v českých korunách, které jsou funkční měnou Společnosti. Veškeré finanční informace vykazované v českých korunách (Kč) byly zaokrouhleny na nejbližší celý tisíc Kč není-li uvedeno jinak.

Transakce v cizích měnách

Transakce v cizích měnách se přepočítávají na příslušnou funkční měnu Společnosti kurzem platným k datu transakce. Peněžní aktiva a závazky oceňovaná v zahraniční měně se k rozvahovému dni přepočítávají na funkční měnu kurzem platným v daný den. Kurzové rozdíly vznikající při přepočtu se účtují do zisku nebo ztráty. Nepeněžní položky, které se oceňují na bázi historických cen a byly původně pořízeny v cizoměnové transakci, nejsou k rozvahovému dni již přeceňovány. Kurzové rozdíly vyplývající z vypořádání cizoměnových peněžních položek nebo z jejich přecenění k rozvahovému dni jsou uznány ve výsledku hospodaření příslušného období.

Použití odhadů a úsudků

Při použití účetních pravidel vycházejících v relevantním rozsahu z IFRS pro účely sestavení zahajovacího výkazu o finanční situaci (zahajovací rozvahy), je nezbytné, aby vedení Společnosti používalo úsudek, provádělo odhady a předpoklady s dopadem na částky aktiv a závazků vykazovaných k datu sestavení zahajovacího výkazu o finanční

situaci (zahajovací rozvahy) a na informace zveřejňované o podmíněných aktivech a závazcích. Tyto odhady a účetní úsudky jsou založeny na informacích dostupných ke dni 1.1.2026:

- hodnoty nehmotného majetku
- testů na snížení hodnoty – zásadní předpoklady týkající se zpětně získatelných částek
- posouzení podílů ve společnostech
- klasifikace investic do nemovitostí a dlouhodobých aktiv držených k prodeji a jejich ocenění
- řízení finančních rizik

Odhady a předpoklady jsou průběžně revidovány. Revize účetních odhadů jsou zohledněny v období, ve kterém se tyto odhady revidují, a ve všech dalších dotčených budoucích obdobích.

Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí je nemovitost držená za účelem dosažení příjmů z nájemného, anebo za účelem zhodnocení (včetně nemovitostí ve fázi výstavby k budoucímu použití jako investice do nemovitostí). Investice do nemovitostí se prvotně ocení na úrovni pořizovacích nákladů, které zahrnují i vedlejší náklady spojené s pořízením nemovitosti.

Pořizovací cena zahrnuje položky, které jsou přímo přiřaditelné pořízení dané investice do nemovitosti. Pořizovací cena investice do nemovitosti vlastní výroby zahrnuje náklady na materiál a přímé mzdy a všechny ostatní náklady přímo přiřaditelné uvedení dané investice do nemovitosti do funkčního stavu podle jejího zamýšleného použití.

Po prvotním vykázání se investice do nemovitosti oceňují reálnou hodnotou.

Nezávislá externí znalecká společnost disponující nezbytnou odbornou způsobilostí a předchozími zkušenostmi s oceňováním předmětné kategorie investic do nemovitostí v dané lokalitě, ocenila portfolio investic do nemovitostí ke konci roku 2025 resp. 1.1.2026.

Zisky a ztráty ze změny reálné hodnoty investicí do nemovitostí se zahrnou do hospodářského výsledku v období, ve kterém k nim došlo.

Investice do nemovitostí je odúčtována při prodeji, nebo pokud je investice do nemovitostí trvale stažena z používání a z jejího prodeje nejsou očekávány budoucí ekonomické užitky. Zisky a ztráty vzniklé při odúčtování nemovitosti (stanovené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnuty do hospodářského výsledku v období, ve kterém je nemovitost odúčtována.

Pozemky, budovy, zařízení

V kategorii pozemky, budovy, zařízení je vykazován dlouhodobý hmotný majetek sloužící Společnosti pro provozní účely. Majetek se vykazuje v pořizovací ceně po odečtení oprávek a případného snížení hodnoty.

Pořizovací cena zahrnuje položky, které jsou přímo přiřaditelné pořízení daného majetku. Pořizovací cena majetku vlastní výroby zahrnuje náklady na materiál a přímé mzdy, jakékoli jiné náklady přímo přiřaditelné uvedení majetku do funkčního stavu podle jeho zamýšleného použití, aktivované poměrnou část režijních výrobních nákladů.

Všechny obnovy majetku a zhodnocení, které prodlužují životnost nebo významně zlepšují podmínky uvedeného aktiva, se aktivují. Údržba a opravy se vykazují jako náklad v období jejich vzniku.

Pozemky ve vlastnictví se neodepisují, neboť se jejich životnost pokládá za neomezenou.

Odpisy se vypočítávají rovnoměrně po dobu odhadované životnosti daného aktiva takto:

Budovy, stavby a jejich technické zhodnocení	30-50 let
Stroje, přístroje, zařízení, inventář	3–6 let

Motorová vozidla	3 roky

Položky budov a zařízení jsou odepisovány od data, kdy jsou nainstalovány a připraveny k užívání, nebo v případě majetku vlastní výroby od data, kdy je daný majetek dokončen a připraven k užívání.

Zbytkové hodnoty a doba životnosti se posuzují vždy k datu účetní závěrky.

Pořizovací cena zastaralého či vyřazeného dlouhodobého hmotného majetku je spolu se souvisejícími oprávkami vyřazena z účetnictví. Čistý zisk nebo ztráta jsou vykázány přímo v zisku nebo ztrátě běžného období.

Zisk či ztráta z prodeje položky pozemků, budov a zařízení (vypočtený/vypočtená jako rozdíl mezi čistým příjmem z prodeje a účetní hodnotou dané položky) se účtuje do výsledku hospodaření.

Leasingy

Společnost jako pronajímatel

Činnost Společnosti spočívá v pronájmu nemovitostí (prezentovaných ve výkazu finanční situace jako investice do nemovitostí) na základě leasingových smluv, které jsou vyhodnoceny a klasifikovány jako operativní leasing. Výnosy z pronájmu jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokované protihodnoty a jsou uznány ve výsledku v době poskytnutí pronájmu, tj. rovnoměrně po dobu trvání leasingu v kontextu uzavřeného leasingového vztahu. Smluvní pobídky jako je rent-free nebo snížené nájemné po určité období jsou uznány jako snížení výnosů z nájemného na lineární bázi po dobu smluveného nájemného. Dále jsou výnosy sníženy o daň z přidané hodnoty a o jiné s tržbami související daně. Počáteční přímé náklady, které vznikly v souvislosti se sjednáváním a uzavřením smlouvy o operativním leasingu, jsou-li významné, se přičítají k účetní hodnotě pronajímaného aktiva (nemovitosti) a v důsledku ovlivňují výši meziročního přecenění nemovitostí, které se oceňují v reálné hodnotě.

Společnost jako nájemce

Společnost v postavení nájemce, používá jediný účetní model se zachycením v rozvaze s výjimkami, které lze použít pro krátkodobé leasingy a leasingy nízké hodnoty.

Společnost aplikuje výjimky a nevykazuje práva k užívání aktiv a závazky z leasingu v souvislosti s krátkodobými leasingy a leasingy aktiv nízkých hodnot. Krátkodobé leasingy jsou vymezeny jako leasingy s dobou leasingu do 12 měsíců. Leasing aktiv nízkých hodnot se týká primárně kancelářského, popřípadě IT vybavení.

Nehmotný majetek

Společnost nemá samostatně pořízená nehmotná aktiva s konečnou dobou použití.

Samostatně pořízená nehmotná aktiva s neurčitou dobou použitelnosti určená k investiční činnosti se vykazují v pořizovacích nákladech po odečtení kumulovaných ztrát ze snížení hodnoty. Nehmotná aktiva s neurčitou dobou použitelnosti a nehmotná aktiva, která ještě nejsou používána, se testují na snížení jejich hodnoty alespoň jednou ročně a při každém náznaku možného snížení jejich hodnoty.

Zpětně získatelná částka se rovná reálné hodnotě aktiva snížené o náklady na prodej. Reálná hodnota je stanovena nezávislým znalcem.

Pokud je zpětně získatelná částka aktiva nižší než jeho účetní hodnota, sníží se účetní hodnota aktiva na jeho zpětně získatelnou částku. Ztráta ze snížení hodnoty se promítne přímo do hospodářského výsledku, ledaže je dané aktivum vedeno v přeceněné hodnotě. V takovém případě se ztráta ze snížení hodnoty posuzuje jako snížení přebytku z přecenění tohoto aktiva.

Pokud se ztráta ze snížení hodnoty následně zruší, účetní hodnota aktiva se zvýší na upravený odhad jeho zpětně získatelné částky, ale tak, aby zvýšená účetní hodnota aktiva nepřevýšila účetní hodnotu, která by byla stanovena, kdyby se v předchozích letech nevykázala žádná ztráta ze snížení hodnoty aktiva.

Nehmotné aktivum je odúčtováno při prodeji, nebo pokud se neočekávají budoucí ekonomické užitky z jeho používání nebo prodeje. Zisky nebo ztráty z odúčtování nehmotného aktiva, stanovené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva, jsou zaúčtovány do hospodářského výsledku v období, ve kterém je aktivum odúčtováno.

Zásoby

Zásoby v podobě bytových a nebytových jednotek včetně spoluvlastnických podílů na pozemcích jsou oceňovány nižší z následujících hodnot:

- pořizovací hodnota, která zohledňuje přímo přiřaditelné náklady na výstavbu nemovitostí, a
- čistá realizovatelná hodnota, která představuje hodnotu, za kterou je Společnost schopna nemovitost prodat se zohledněním nákladů prodeje. Hodnota je stanovena znalcem.

Případná ztráta vzniklá v porovnání aktuální účetní hodnoty a nižší z hodnot uvedených výše je zahrnuta ve výkaze o úplném výsledku hospodaření.

Výnosy z prodeje zásob jsou vykázány v okamžiku převedení významných rizik a odměn vyplývajících z vlastnictví aktiva zákazníkovi. Načasování přenosu rizik a odměn se liší v závislosti na jednotlivých podmínkách kupní smlouvy.

Finanční nástroje

Společnost zaúčtuje finanční aktivum nebo finanční závazek tehdy a jen tehdy, když se stane stranou smluvních ustanovení týkajících se finančního nástroje.

Klasifikace a ocenění finančního aktiva

Finanční aktiva zahrnují pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky, peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty.

Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky jsou finanční aktiva s pevně stanovenými nebo určitelnými platbami, která nejsou kótována na aktivním trhu.

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky

Pohledávky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku. Cílem jejich držby je získání smluvních peněžních toků.

Pohledávky jsou následně oceněny naběhlou hodnotou. Úrokový výnos je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých pohledávek, u nichž je případný úrokový výnos nevýznamný.

Společnost vždy ke konci účetního období posoudí, zda existuje jakýkoli náznak, že může dojít ke snížení hodnoty daného aktiva. Zůstatky prezentované v zahajovací rozvaze tak reflektují změny v úvěrovém riziku pohledávky. Pro účely posouzení snížení hodnoty jsou aktiva rozdělena do skupin na nejnižší úroveň, na níž lze samostatně identifikovat peněžní toky.

Společnost k obchodním pohledávkám uznává ztrátu ze snížení hodnoty na bázi očekávané úvěrové ztráty, přičemž bere v úvahu celoživotní ztráty. Snížení hodnoty je vypočítáno na základě rozdělení pohledávek dle jejich věkové struktury do skupin a přiřazení koeficientu přecenění

Skupiny	Koeficient přecenění
- ve splatnosti	1
- po splatnosti ne déle než 90 dní	0,90
- po splatnosti déle než 90 dní, ale ne déle než 180 dní	0,70
- po splatnosti déle než 180 dní, ale ne déle než 360 dní	0,34
- déle než 360 dní	0,00

Ztráta ze snížení hodnoty se vykazuje do hospodářského výsledku.

Společnost plně odepíše obchodní pohledávku, pokud informace indikují velké finanční problémy dlužníka a není realistické, že pohledávka bude uhrazena. Odepsaná pohledávka může být nadále předmětem vymáhání, a pokud by Společnost nakonec získala určitou náhradu, je ta uznána jako zisk ve výsledku hospodaření.

Společnost odúčtuje pohledávku, pokud jsou vyčerpána smluvní práva k peněžním tokům plynoucím z pohledávky nebo pokud je pohledávka převedena, prodána na jiný subjekt a tím také většina všech rizik a prospěchů spojených s vlastnictvím pohledávky. Je-li při převodu, prodeji rozdíl mezi účetní hodnotou odúčtované pohledávky a získanou protihodnotou, je rozdíl uznán ve výsledku hospodaření.

Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky

Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky představují finanční aktiva, z nichž účetní jednotce plynou smluvní peněžní toky tvořené splátkami jistiny a úroků nebo představují částku poskytnutých peněžních prostředků jejichž vypořádání se očekává za více než 12 měsíců.

Tato finanční aktiva jsou při prvotním zachycení vykázána v reálné hodnotě upravené o přímo přiřaditelné transakční náklady a následně jsou oceňována naběhlou hodnotou za použití metody efektivní úrokové míry. Ke dni účetní závěrky účetní jednotka posuzuje, zda nedošlo ke snížení hodnoty těchto aktiv, a v odůvodněných případech vytváří opravné položky.

Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky se vykazují jako dlouhodobé, pokud se očekává jejich vypořádání po více než 12 měsících od rozvahového dne; část se splatností do 12 měsíců od rozvahového dne se vykazuje jako krátkodobá.

Klasifikace o ocenění finančních závazků

Finanční závazky jsou zařazeny do kategorie následně oceňované naběhlou hodnotou s výjimkou finančních závazků oceňovaných reálnou hodnotou s dopadem do zisku nebo ztráty, pokud je takto učiněno při prvotním zaúčtování, jedná se o finanční závazky určené k obchodování a deriváty. Po prvotním zaúčtování nelze kategorii, do které byly finanční závazky zařazeny, měnit.

Prvotně jsou finanční závazky zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku.

Následně jsou finanční závazky oceňovány v naběhlé hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry. Úrokový náklad je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých závazků (zejména obchodních závazků), u nichž je případný úrokový náklad nevýznamný. Tyto závazky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu hodnoty finančního závazku a alokace úrokového nákladu do hospodářského výsledku za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby po očekávanou dobu trvání finančního závazku na naběhlou hodnotu finančního závazku. Při výpočtu efektivní úrokové míry Společnost odhadne očekávané peněžní toky s uvážením všech smluvních podmínek, ale nebere v úvahu očekávané úvěrové ztráty.

Dlouhodobé závazky jsou závazky, které nebudou vypořádány do jednoho roku. Jako krátkodobé jsou klasifikovány závazky, které budou vypořádány do jednoho roku.

Krátkodobé závazky z obchodního styku a ostatní závazky

Společnost oceňuje tyto závazky v naběhlé hodnotě, která se zpravidla neliší od nominální hodnoty.

Odúčtování finančního aktiva a finančního závazku

Finanční aktiva jsou odúčtována, pokud smluvní práva k získání peněžních toků z těchto aktiv zanikla nebo byla tato aktiva převedena a současně všechna rizika a užitky plynoucí z jejich vlastnictví byly také převedeny. Pokud všechna rizika a užitky nebyly převedeny, testuje Společnost svou kontrolu nad nimi, aby se ujistila, že pokračující účast plynoucí ze zachování kontroly nebrání odúčtování. Finanční závazky nebo jejich část jsou odúčtovány v okamžiku, kdy zaniknou, tedy v případě že je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo končí její platnost. Pokud došlo ke směně mezi stávajícím dlužníkem a věřitelem dluhových nástrojů s podstatně odlišnými podmínkami nebo došlo k podstatné změně podmínek stávajícího finančního závazku je tato transakce účtována jako zánik původního finančního závazku a uznání nového finančního závazku. Zisk nebo ztráta ze zániku původního finančního závazku se účtuje do zisku nebo ztráty.

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty tvoří hotovost v bance, pokladní hotovost a krátkodobé vklady s původní dobou splatnosti do tří měsíců. Vymezení peněžních prostředků pro účely výkazu finanční situace a výkazu peněžních toků je shodné. Společnost nedrží a nevykazuje žádné peněžní ekvivalenty.

Kompenzace finančních nástrojů

Finanční aktiva a závazky jsou kompenzovány a jejich čistá hodnota vykázána ve výkazu finanční situace, pokud je kompenzace vykázaných částek právně vymahatelná a Společnost má v úmyslu provést vyrovnání v čisté hodnotě nebo současně realizovat aktivum a vypořádat závazek.

Zaměstnanecké požitky

Krátkodobé zaměstnanecké požitky

Závazky z titulu mezd a dovolené jsou zachyceny v období, kdy zaměstnanci poskytují Společnosti své služby. Současně je zaúčtován zaměstnanecký požitek jako náklad snižující výsledek hospodaření. Závazky jsou oceněny v nediskontované částce přislíbené platby.

Náklady na důchodové požitky

Společnost přispívá do státního důchodového systému částky kalkulované v procentuální výši z hrubé mzdy zaměstnanců. Jedná se o platby poskytované v rámci penzijních plánů definovaných příspěvků a Společnost je účtuje jako náklad snižující výsledek hospodaření v období, kdy zaměstnanec poskytuje službu, na jejímž základě Společnost platbu poskytuje. Společnost nemá definovaný žádný další systém zaměstnaneckých výhod.

Daň z příjmů

Daň z příjmů se skládá ze splatné a odložené daně. Daň z příjmů se vykazuje v zisku nebo ztrátě běžného období.

Splatná daň je očekávaný daňový závazek ze zdanitelných příjmů za daný rok, který je vypočten v souladu s českou daňovou legislativou za použití uzákoněných daňových sazeb ke konci účetního období, a všechny úpravy splatné daně týkající se předchozích let.

Odložená daň je vypočtena s použitím závazkové metody uplatněné na všechny přechodné rozdíly mezi daňovou základnou aktiv a závazků a jejich účetními hodnotami.

Odložený daňový závazek se vykazuje u všech zdanitelných přechodných rozdílů. Odložená daňová pohledávka se vykazuje u všech přechodných rozdílů v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že v příštích obdobích bude k dispozici zdanitelný zisk, proti němuž lze uplatnit tyto přechodné rozdíly.

Pro výpočet odložených daňových pohledávek a závazků jsou použity předpokládané daňové sazby platné v obdobích vyrovnání pohledávky nebo závazku, na základě daňových sazeb, které byly uzákoněny ke konci účetního období.

Daňové pohledávky a závazky se započítávají, umožňuje-li zápočet zákon, a pokud se vztahují k témuž finančnímu úřadu.

Základní kapitál

Finanční nástroje emitované Společností jsou uváženy jako vlastní kapitál pouze v rozsahu, v němž nesplňují definici finančního závazku. Základní kapitál je tvořen kmenovými akciemi, jsou klasifikovány jako kapitálové nástroje. Vyplacení podílu na zisku je vykázáno proti vlastnímu kapitálu v době, kdy je schváleno akcionáři Společnosti.

Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

Podmíněné závazky nejsou vykázány ve výkazu finanční situace. Jsou však zveřejněny v příloze, pokud odliv zdrojů představujících ekonomický prospěch je málo pravděpodobný.

Podmíněná aktiva nejsou vykázána ve výkazu finanční situace, ale zveřejňují se v příloze, pokud příliv zdrojů představujících ekonomický prospěch je málo pravděpodobný.

Vykazování po segmentech

Standard IFRS 8 vyžaduje identifikaci provozních segmentů na základě rozdělení interních výkazů, které jsou pravidelně vyhodnocovány subjektem s rozhodovací pravomocí za účelem alokace zdrojů a posouzení jejich výkonu. V souladu s IFRS 8 Společnost identifikovala jediný provozní segment, a to pronájem investic do nemovitostí, a tedy informace poskytnuté dále v tomto zahajovacím výkazu je třeba vnímat taktéž za informace zveřejněné v souladu s požadavky na informace týkající se provozních segmentů.

Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozhodným dnem pro sestavení zahajovací rozvahy a dnem sestavení zahajovací rozvahy, je zachycen v zahajovací rozvaze v případě, že tyto události poskytují doplňující důkazy o podmínkách, které existovaly k rozhodnému dni.

V případě, že mezi rozhodným dnem a dnem sestavení zahajovací rozvahy došlo k významným událostem zohledňujícím podmínky, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze, ale nejsou zaúčtovány v zahajovací rozvaze.

Spřízněné strany

Spřízněné strany jsou osoby nebo subjekty, které jsou spřízněné se Společností zpracovávající tento zahajovací výkaz o finanční situaci (zahajovací rozvahu).

Osoba nebo rodinný příslušník této osoby je spřízněná se Společností, pokud tato osoba:

(i) ovládá nebo spoluovládá Společnost;

(ii) má na Společnost významný vliv;

(iii) je členem hlavního řídicího orgánu Společnosti nebo mateřské společnosti.

Subjekt je spřízněn se Společností, pokud je splněna některá z níže uvedených podmínek:

(i) subjekt a Společnost jsou členy stejné skupiny (což znamená, že mateřská, dceřiná a sesterská společnost jsou vzájemně spřízněné);

(ii) jedna společnost je přidruženou společností nebo společným podnikem jiné účetní jednotky (nebo přidruženou společností či společným podnikem člena skupiny, jejímž je tato Společnost členem);

(iii) obě společnosti jsou společným podnikem stejné třetí strany;

(iv) jedna společnost je společným podnikem třetí strany a druhá společnost je přidruženým podnikem třetí strany;

(v) Společnost využívá plány definovaných požitků pro zaměstnance účetní jednotky nebo subjektu spřízněného se Společností ve prospěch zaměstnanců po ukončení jejich pracovního poměru. Pokud tento plán využívá sama Společnost, jsou zaměstnanci poskytující příspěvky také spřízněni se Společností;

(vi) Společnost je ovládána nebo spoluovládána osobou uvedenou v bodě (a);

(vii) osoba uvedená v bodě (a) (i) Společnost významným způsobem ovládá nebo je členem.

4. PŘÍLOHA K ZAHAJOVACÍMU VÝKAZU O FINANČNÍ SITUACI (ZAHAJOVACÍ ROZVAZE)

4.1. Nehmotná aktiva

Společnost je oprávněna k výkonu práva užití autorského díla „projektové dokumentace na soubor rodinných domů v projektu „Rodinné bydlení Jahodnice" (Praha, k. ú. Hostavice) formou licenčního ujednání pro účely přípravy a realizace stavby. Společnost je oprávněna poskytovat tuto dokumentaci formou podlicence další třetí osobě v případě prodeje pozemku.

Tento majetek byl zařazen do kategorie samostatně pořízená nehmotná aktiva s neurčitou dobou použitelnosti určená k investiční činnosti z důvodu nemožnosti stanovit časový plán snižování hodnoty. Celá účetní cena projektové dokumentace byla 7 219 tisíc. Kč.

Společnost na konci účetního období provedla test na snížení hodnoty tohoto nehmotného aktiva vycházející z procenta prodaných pozemků z celkového množství parcel v území. Vzhledem k tomu, že v roce 2025 nebyl realizován žádný prodej pozemku pro rodinné domy bylo ponecháno znehodnocení tohoto aktiva na 0,66 % účetní ceny, tj. na 48 tisíc Kč (2024: 48 tisíc Kč, 0,66 %). Tato hodnota je převzata do zahajovacího výkazu o finanční situaci (zahajovací rozvahy k 1.1.2026).

4.2. Investice do nemovitostí

Veškeré nemovitosti jsou na území České republiky.

K 1. 1. 2026 nejsou žádné nemovitosti zatíženy zástavním právem. Na žádné nemovitosti není předkupní právo. Služebnosti na pozemcích a nemovitostech nemají vliv na jejich reálnou hodnotu. Seznam služebností je uveden v příloze č. 1.

	pronajaté obchodní nemovitosti vytvářející příjem	kancelářské nemovitosti	pozemkové portfolio	projekty ve výstavbě	celkem
Investice/akvizice v pořizovací hodnotě	1 283 804	239 376	1 015 808	122 125	2 661 113
Rozdíly z přecenění	166 021	-35 204	-78 481	-31 713	20 623
Zůstatek k 1.1.2026	**1 449 825**	**204 172**	**937 327**	**90 412**	**2 681 736**

Reálná hodnota investic do nemovitostí k 31. prosinci 2025 byla stanovena na základě ocenění společností EQUITA Consulting s.r.o. Toto ocenění je převzato do zahajovacího výkazu o finanční situaci (zahajovací rozvahy) k 1. 1. 2026.

Znalec postupoval v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a mezinárodními oceňovacími standardy IVS a s mezinárodními účetními standardy IFRS přijatými Evropskou unií. Reálná hodnota byla určena v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a fondech reálnou hodnotou podle IFRS na základě tří tržních principů stanovení hodnoty: výnosové hodnoty, porovnávací hodnoty a věcné hodnoty.

Výnosová hodnota byla stanovena metodou kapitalizace čistého příjmu, kdy tržní pronájmy všech pronajímatelných jednotek nemovitostí jsou posouzeny s ohledem na pronájmy realizované v pronajímatelných jednotkách, jakož i na ostatní pronájmy obdobných nemovitostí v okolí. Míra kapitalizace je stanovena s přihlédnutím k výnosové míře pozorované odhadci obdobných nemovitostí v dané lokalitě a je upravena na základě znalosti odhadců, pokud jde o charakteristické faktory příslušné nemovitosti. Znalec použil pro ocenění pronajímaných nemovitostí výnosovou metodu výpočtu reálné hodnoty, jejímiž významnými nepozorovatelnými vstupy jsou kapitalizační míra, nájemné ovlivněné obsazeností snížené o obnovovací a provozní náklady.

Porovnávací hodnota byla určena podle známých realizovaných, či inzerovaných prodejů obdobných nemovitých věcí a je provedeno porovnání a aplikace na oceňované pozemky. Pro ocenění nemovitých věcí porovnávací metodou je použita metoda přímého porovnání založená na principu odvození porovnávací hodnoty nemovité věci z databáze o realizovaných, resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitých věcí.

Věcnou hodnotou se rozumí cena, za kterou je možné nemovitou věc pořídit, v cenové úrovni k datu ocenění, snížená u staveb o přiměřené opotřebení.

Při stanovování reálné hodnoty nemovitostí je za nejvyšší a nejlepší využití nemovitostí považováno jeho stávající využití.

Všechny investice do nemovitostí byly klasifikovány do Úrovně 3 v rámci hierarchie reálné hodnoty a jsou pro ně relevantní následující informace. Průměrná obsazenost pronajímaných obchodních nemovitostí byla k 31.12.2025/1.1.2026 99,51 %, kapitalizační míra byla stanovena při zohlednění rozdílů v lokalitě a převládajících tržních podmínek a doby návratnosti a pohybovala se v rozpětí 6,25 % až 7,25 %. Průměrná cena pozemků včetně hodnoty projektů ve výstavbě k 31. 12. 2025/1. 1. 2026 byla 1 608,49 Kč/m^2, bez projektů ve výstavbě byla 1 479,04 Kč/m^2.

pronajímané obchodní nemovitosti vytvářející příjem	metoda ocenění	ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)	kapitalizační míra v %	obsazenost v %
Praha	výnosová	431 400	6,25	100
Česká Lípa I	výnosová	271 300	7,25	100
Penny Brno	výnosová	61 600	6,25	100
Česká Lípa II	výnosová	144 400	7,25	97,04
Mikulov	výnosová	65 700	7,25	100
Nový Jičín	výnosová	475 425	6,50	100
pronajímané obchodní nemovitosti celkem		**1 449 825**		

Výsledky citlivostní analýzy ve vztahu k vybraným vstupním parametrům výpočtů výnosové metody. Parametry zahrnuté do citlivostní analýzy – výše dosažitelného nájemného, hodnota použitého yieldu.

pronajímané obchodní nemovitosti vytvářející příjem	výsledky citlivostní analýzy – změna hodnoty použitého yieldu při ponechané výši dosahovaného nájemného		výsledky citlivostní analýzy – změna výše dosahovaného nájemného při zachování výše yieldu	
	pokles -1,00 %	nárůst +1,00 %	nárůst +10,00 %	pokles -10,00 %
Praha	512 800	372 300	476 200	386 600
Česká Lípa I	313 900	239 000	300 500	242 200
Penny Brno	73 300	53 200	68 700	54 500
Česká Lípa II	167 300	127 000	158 700	130 000
Mikulov	75 300	58 500	71 600	59 900
Nový Jičín	609 500	463 700	573 700	477 200
pronajímané obchodní nemovitosti celkem	**1 752 100**	**1 313 700**	**1 649 400**	**1 350 400**

kancelářské nemovitosti	metoda ocenění	ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)	výměra v m^2 (zastavěný pozemek)
Praha – Vinohradská	porovnávací	204 172	841
kancelářské nemovitosti celkem		**204 172**	**841**

pozemkové portfolio	metoda ocenění	ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)	výměra v m2
Tábor	porovnávací	21 169	9 986
Brno	porovnávací	211 906	123 348
Kukleny	porovnávací	1 700	5 540
Plačice	porovnávací	60 771	266 493
Průhonice	porovnávací	228 819	100 121
Praha	porovnávací	151 275	52 316
Kladno	porovnávací	113 353	36 051
Nový Jičín	porovnávací	38 800	8 432
Zlín	porovnávací	109 534	31 455
pozemkové portfolio celkem		**937 327**	**633 742**

V pozemkovém portfoliu drží Společnost pozemky za účelem zhodnocení buď formou budoucího prodeje nebo další výstavby.

Projekty ve výstavbě jsou dosud nedokončené investice týkající se pozemkového portfolia a pronajímaných nemovitostí a zaplacené zálohy na pořízení investic v celkové hodnotě 90 412 tisíc Kč. Největší položky: výdaje na vybudování infrastruktury a úpravy na pozemcích Praha „Rodinné bydlení Jahodnice" (k.ú. Hostavice) 26 477 tisíc Kč, projektové práce na pozemcích v Brně Chrlicích a náklady na právní služby a posudky 18 394 tisíc Kč, projektové práce na pozemcích v Hradci Králové Plačicích a náklady na právní služby 13 729 tisíc Kč, projektové práce na pozemcích v Novém Jičíně určených k dostavbě obchodního centra Galerie Tabačka 11 275 tisíc Kč, projektové a přípravné práce na pozemcích v Kladně Kročehlavech a náklady na teplovod a věcné břemeno 9 747 tisíc Kč, projektové a vyklízecí práce v kancelářské budově Vinohradská 7 628 tisíc Kč.

4.3. Pozemky, budovy, zařízení

	k 1.1.2026
Pořizovací ceny	2 475
Oprávky	-799
Opravné položky	-
Zůstatek k 1.1.	1 676

4.4. Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky

	k 1.1.2026
Ostatní dlouhodobé pohledávky	2 000
Celkem dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	**2 000**

Společnost vykazuje k 1.1.2026 v souladu s uzavřenou Plánovací smlouvou pohledávku za Statutárním městem Brnem ve výši 2 000 tisíc Kč. Reálná hodnota pohledávky se výrazně neliší od její naběhlé hodnoty.

4.5. Krátkodobá aktiva

	k 1.1.2026
Bankovní účty	958 018
Pokladní hotovost	121
Celkem peněžní prostředky a ekvivalenty	**958 139**

	k 1.1.2026
Zásoby	-
Pohledávky z obchodních vztahů	9 888
Poskytnuté zálohy	4 192
Celkem krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	**14 080**
Ostatní pohledávky – daň z příjmů	616
Ostatní pohledávky – příjmy příštích období	16 536
Ostatní pohledávky – předplacené náklady	553
Celkem ostatní pohledávky	**17 705**

Zásoby tvoří k datu zahajovacího výkazu o finanční situaci (zahajovací rozvahy) dosud nepřevedená plynovodní přípojka postavená pro bytový dům B1 projektu „Rodinné bydlení Jahodnice", její reálná hodnota dle posudku znalce je 0 tisíc Kč. Tato hodnota je převzata do zahajovacího výkazu o finanční situaci (zahajovací rozvahy k 1.1.2026).

Ostatní pohledávky – příjmy příštích období – největšími položkami jsou obratové nájemné 1 391 tisíc Kč společnosti UNI HOBBY a.s. v nemovitosti Valašské Meziříčí za období 1-12/2025 a vyúčtování za dodávky energií a služeb v pronajímaných nemovitostech za období 1-12/2025 nájemcům v objektech (Nový Jičín, Valašské Meziříčí, Penny, Česká Lípa II, Jihlava) ve výši 10 639 tisíc Kč.

4.6. Vlastní kapitál

Společnost neemitovala žádné nové akcie. Základní kapitál Společnosti činí 2 805 000 tisíc Kč a je rozdělen na 5 610 kusů kmenových akcií znějících na jméno o jmenovité hodnotě 500 tisíc Kč. Společnost nedrží žádné vlastní akcie. Dalšími složkami vlastního kapitálu jsou kapitálové fondy ve výši 106 800 tisíc Kč a nerozdělený zisk 675 146 tisíc Kč.

4.7. Dlouhodobé závazky – závazek odložená daň

k 1.1.2026	účetní hodnota	daňová hodnota	přechodný rozdíl
Nehmotná aktiva – ostatní	48	-	48
Investice do nemovitostí	2 681 736	1 549 492	1 132 244
Pozemky, budovy, zařízení	1 676	1 509	167
Zásoby	-	1 412	-1 412
Přechodný rozdíl (sazba 5%)			**1 131 047**
odložený daňový závazek			**56 552**

4.8. Krátkodobé závazky

	k 1.1.2026
Závazky z obchodního styku	11 006
Přijaté zálohy	8 248
Závazky – spřízněné osoby	666
Celkem krátkodobé závazky z obchodního styku	**19 920**
Výdaje příštích období	8 287
Výnosy příštích období	652
Odměny stat.orgánům, mzdy, sociální a zdravotní pojištění	984
Daň z příjmů splatná	-
Ostatní daně	2 004
Ostatní závazky – ostatní	39
Celkem ostatní závazky	**11 966**

5. ŘÍZENÍ FINANČNÍCH RIZIK

V rámci svých aktivit je Společnost vystavena rizikům

- úvěrové riziko
- riziko likvidity
- tržní riziko zahrnující měnové, úrokové a cenové riziko

Tato část přílohy obsahuje informace o výše zmíněných rizicích, kterým je Společnost vystavena, o cílech, směrnicích a postupech Společnosti v oblasti měření a řízení rizika a o řízení kapitálu Společnosti.

5.1. *Úvěrové riziko*

Úvěrové riziko představuje riziko, že protistrana nesplní své závazky ze zákaznické smlouvy, což bude mít za následek finanční ztrátu. Společnost je vystavena úvěrovému riziku zejména v důsledku pronájmu nemovitostí (především co se týče pohledávek z obchodních vztahů).

K datu zahajovacího výkazu o finanční situaci neexistovalo žádné významné úvěrové riziko související s jediným nájemcem zákazníkem nebo skupinou zákazníků. Riziko související s případným neuhrazením nájmu omezuje Společnost tím, že požaduje úhradu nájmu dopředu.

Maximální vystavení úvěrovému riziku představuje účetní hodnota každého finančního aktiva uvedeného v zahajovacím výkazu o finanční situaci. Následující tabulka uvádí klasifikaci finančních aktiv k 1. lednu 2026 dle věkové struktury a případného snížení hodnoty.

Analýza pohledávek po splatnosti

k 1.1.2026	Celkem do splatnosti bez snížení hodnoty	Po splatnosti se snížením hodnoty	Snížení hodnoty	Celkem
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	2 000	-	-	2 000
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	9 067	5 026	-4 205	9 888
Ostatní pohledávky – finanční aktiva	16 536	-	-	16 536
Peněžní prostředky a ekvivalenty	958 139	-	-	958 139
Celkem	**985 742**	**5 026**	**-4 205**	**986 563**

V souvislosti s projektem rozdělení odštěpením ručí Společnost za všechny dluhy, které v důsledku daného rozdělení přešly na Nástupnickou společnost, a to až do výše svého vlastního kapitálu v souladu s ustanoveními Zákona o přeměnách. Výše závazků přecházejících k 1.1.2026 na Nástupnickou společnost viz. bod 1.3.3.

5.2. *Riziko likvidity*

Hlavním cílem řízení rizika likvidity je snížit riziko, že Společnost nebude mít dostatek prostředků ke krytí svých finančních závazků, provozního kapitálu a investičních výdajů, k nimž se zavázala a riziko, že nebude schopna realizovat určité aktivum za přiměřenou cenu a v příslušném časovém rámci.

Společnost řídí riziko likvidity průběžným monitorováním předpokládaných a skutečných peněžních toků, financováním portfolia investic do nemovitostí převážně vlastními zdroji, využíváním příjmů z pronájmů k úhradě krátkodobých závazků.

Společnost nemá jiné závazky než závazky, které jsou splatné do tří měsíců. Společnost dlouhodobě vykazuje dostatek zdrojů (stav peněžních prostředků k 1.1.2026: 958 139 tisíc Kč), své peněžní závazky plní řádně a včas.

5.3. *Tržní riziko*

Tržní riziko je riziko vyplývající ze změn tržních cen, úrokových měr a měnových kurzů, včetně rizika plynoucího z kolísání tržní hodnoty pozic v majetku Společnosti, které je způsobeno změnami tržních proměnných, zejména cen nemovitostí a dalších aktiv, do kterých Společnost investuje.

Dle statutu mohou být nemovitosti, do nichž Společnost investuje, umístěny pouze v České republice a v zemích Evropského hospodářského prostoru. Doposud bylo vždy 100 % nemovitostí umístěno v České republice s rozložením portfolia na pozemkové a nemovitosti určené k pronájmu. Společnost uplatňuje diverzifikaci a soustředí se na nemovitosti v České republice.

Měnové riziko

Společnost k 1.1.2026 nemá finanční aktiva a závazky v cizích měnách.

Úrokové riziko

Společnost nemá k 1.1.2026 žádný bankovní úvěr.

Cenové riziko

Společnost je vystavena riziku vyplývajícímu z poklesu ceny nemovitostí včetně rizika spojeného s výnosem z nájemného.

Reálná hodnota nemovitostí v majetku Společnosti je stanovována minimálně jedenkrát ročně znaleckým oceněním. Dojde-li však podle názoru představenstva v průběhu roku ke značným výkyvům hodnoty majetku Společnosti, provede Společnost dle statutu ocenění majetku bez zbytečného odkladu.

5.4. *Řízení kapitálu*

Cílem řízení kapitálu Společnosti je zajistit schopnost Společnosti pokračovat v činnosti po neomezenou dobu a vytvářet výnosy pro akcionáře a prospěch pro ostatní zainteresované strany, stejně jako udržovat optimální strukturu kapitálu, a snižovat tak náklady na kapitál.

Největším zdrojem financování byl vlastní kapitál, který činil 97,59 % pasiv. Společnost od vzniku nerozhodla o výplatě jakéhokoli podílu na zisku.

Finanční pozice Společnosti nepodléhá sezónním výkyvům, nicméně tržní cena akcií může klesnout v důsledku jejich volatility na finančních trzích, a to může mít dopad na finanční situaci Společnosti.

6. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

V rámci Zahajovacího výkazu o finanční situaci jsou vykázání následující stavy se spřízněnými osobami (dle definice v 3.2.3. – spřízněné strany)

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů

	k 1.1.2026
UNI HOBBY, a.s.	6 626
Celkem krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	**6 626**

Ostatní pohledávky

	k 1.1.2026
UNI HOBBY, a.s.	7 511
Celkem ostatní pohledávky	**7 511**

Krátkodobé závazky z obchodního styku

	k 1.1.2026
UNI HOBBY, a.s.	2 374
UNIMEX GROUP, a.s.	593
Václavské, a.s.	79
Celkem krátkodobé závazky z obchodního styku	**3 046**

Ostatní závazky

	k 1.1.2026
UNI HOBBY, a.s.	851
UNIMEX GROUP, a.s.	205
Celkem ostatní závazky	**1 056**

7. PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A SOUDNÍ SPORY

V souvislosti s rozdělením odštěpením ručí Společnost za dluhy, které v důsledku Odštěpení přecházejí na Nástupnickou společnost, a to v rozsahu stanoveném Zákonem o přeměnách. Výše závazků přecházejících k 1.1.2026 na Nástupnickou společnost je uvedena v bodě 1.3.3. S výjimkou tohoto ručení Společnost neeviduje jiné významné podmíněné závazky ani soudní spory a není jí známo, že by proti ní měl být významný soudní spor zahájen.

8. PODMÍNĚNÁ AKTIVA

Společnost	Text	Kč
Dráčik – DUVI CZ s.r.o.	bankovní záruka poskytnutá Všeobecnou úverovou bankou a.s., se sídlem v Bratislavě platná do 6. 9. 2026. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti z titulu nájemní smlouvy uzavřené na obchodní prostory v objektu OBI Česká Lípa	390 000,00 Kč
FAST ČR, a.s.	bankovní záruka poskytnutá Komerční bankou, a.s. s platností do 31. 7. 2026. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu obchodního centra Česká Lípa II	810 636,96 Kč
HECHT MOTORS s.r.o.	bankovní záruka poskytnutá Československou obchodní bankou, a.s. s platností do 31. 3. 2027. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu obchodního centra Česká Lípa II	350 000,00 Kč
Mountfield a.s.	bankovní záruka poskytnutá Raiffeisenbank a.s. s platností do 20. 2. 2026. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu obchodního centra Česká Lípa II	1 047 632,52 Kč
VELKOOBCHOD ORION, spol. s r.o.	bankovní záruka poskytnutá Komerční bankou, a.s. s platností do 28. 11. 2029, záruka je vystavena plnění závazků společnosti z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu obchodního centra Galerie Tabačka	276 754,83 Kč
TESCOMA s.r.o.	bankovní záruka poskytnutá UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. s platností do 30. 6. 2026, záruka je vystavena na plnění závazků společnosti z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu obchodního centra Galerie Tabačka	133 297,00 Kč

GECO, a.s.	bankovní záruka poskytnutá Českou spořitelnou, a.s. s platností do 27. 1. 2026, záruka je vystavena na plnění závazků společnosti z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu obchodního centra Galerie Tabačka	162 457,00 Kč
Flamengo květiny s.r.o.	bankovní záruka poskytnutá Komerční bankou, a.s. s platností do 31. 1. 2026, záruka je vystavena na plnění závazků společnosti z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu obchodního centra Galerie Tabačka	98 800,00 Kč
CCC Czech, s.r.o.	finanční záruka poskytnutá mateřskou společností CCC Spòlka Akcyjna s platností od data jejího vystavení do konce třetího měsíce následujícího po ukončení účinnosti nájemní smlouvy, záruka je vystavena na plnění závazků společnosti z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu obchodního centra Galerie Tabačka	616 608,85 Kč
ROSSMANN, spol. s r.o.	bankovní záruka poskytnutá UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. s platností do 20. 9. 2026, záruka je vystavena na plnění závazků společnosti z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu obchodního centra Galerie Tabačka	774 483,00 Kč
HP TRONIC Zlín, spol. s r.o.	bankovní záruka poskytnutá Československou obchodní bankou, a.s. s platností do 2. 11. 2026, záruka je vystavena na plnění závazků společnosti z titulu nájemní smlouvy uzavřené na prostory v objektu obchodního centra Galerie Tabačka	1 053 807,00 Kč
Samohýl group a.s.	bankovní záruka poskytnutá Komerční bankou, a.s. s platností do 1. 8. 2026, záruka je vystavena na plnění závazků společnosti z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu obchodního centra Galerie Tabačka	217 985,00 Kč
LPP Czech Republic s.r.o.	finanční záruka poskytnutá mateřskou společností LPP S.A. s platností do 10. 2. 2026, záruka je vystavena na plnění závazků společnosti z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu obchodního centra Galerie Tabačka	862 952,64 Kč
City Realex, a.s.	bankovní záruka poskytnutá UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. s platností do 26. 10. 2026, záruka je vystavena plnění závazků společnosti z titulu nájemní smlouvy uzavřené na prostory v objektu obchodního centra Galerie Tabačka	155 000,00 Kč

9. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

V období mezi rozhodným dnem a dnem sestavení zahajovací rozvahy došlo dne 31.7.2026 k úplnému splacení úvěru poskytnutého Českou spořitelnou, a.s., jehož zůstatek k 1.1.2026 činil 24 727 tisíc Kč. Tato skutečnost nemá vliv na údaje vykázané v zahajovací rozvaze k 1.1.2026. S výjimkou výše uvedené skutečnosti nedošlo od rozhodného dne do dne sestavení zahajovací rozvahy k dalším významným událostem, které by měly významný vliv na údaje v ní uvedené.

Příloha č. 1

Služebnosti

Služebnosti na pozemcích a nemovitostech nemají, vzhledem ke svému charakteru, vliv na jejich reálnou hodnotu.

OBI market a další tři nemovitosti Česká Lípa (k.ú. Česká Lípa – LV 12262)

Oprávnění pro	Povinnost k	Služebnost
ČEZ Distribuce, a.s.	parcela č. 5815/43, 5815/74	zřízení, provozu, údržby, oprav zařízení distribuční soustavy v rozsahu GP č. 5832-659/2010
ČEZ Distribuce, a.s.	parcela č. 5815/43	zřízení, provozu, údržby, oprav zařízení distribuční soustavy v rozsahu GP č. 5831-658/2010
ČEZ Distribuce, a.s.	parcela č. 5815/43	zřizování a provozování zařízení distribuční soustavy v rozsahu GP č. 5136-647/2005
ČEZ Distribuce, a.s.	parcela č. 5813/18, 5815/43, 5820/7	zřízení, provozu, údržby, oprav zařízení distribuční soustavy v rozsahu GP č. 5786-400/2010
CETIN a.s.	parcela č. 5813/18, 5815/43, 5815/74, 5820/7	zřízení, provozování, údržby a oprav podzemního komunikačního vedení v rozsahu GP č. 5887-1/2010
CETIN a.s.	parcela č. 5815/43	zřízení, provozování, údržby a oprav podzemního komunikačního vedení v rozsahu GP č. 5646-1/2009
Albert Česká republika, s.r.o.	parcela č. 2788/104	umístění stavby – vedení světelného signalizačního zařízení, právo přístupu a vstupu

OBI market Roztyly (k.ú. Chodov – LV 12877)

Oprávnění pro	Povinnost k	Služebnost
parcela č. 3258/1, 3258/29, 3258/30	parcela č. 3249, 3250	vjezdu, chůze, jízdy
parcela č. 3258/29	parcela č. 3258/18, 3258/24, 3258/35, 3258/38	vedení přípojky dešťové kanalizace
Pražská teplárenská a.s.	parcela č. 3258/29, 3258/3	umístění, provozování, provádění kontroly, údržby a oprav horkovodní přípojky a právo přístupu a příjezdu k ní
Telco Pro Services, a.s.	parcela č. 3252/1	zřízení, provoz komunikačního vedení s právem volného vstupu a vjezdu za účel zajištění provozu, údržby a rekonstrukce
Pražská teplárenská a.s.	parcela č. 3258/23	umístění, provozování, provádění kontroly, údržby a oprav stavby horkovodní přípojky a právo přístupu a příjezdu k ní
Pražská teplárenská a.s.	parcela č. 3258/23	umístění, provozování, provádění kontroly, údržby a oprav předávací stanice a právo přístupu a příjezdu k ní

Brno – město (k.ú. Chrlice) - LV 2151

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
EG. D, .a.s.	1502	věcné břemeno umístění a provoz. Elektrorozvodného zařízení kabelového vedení NN

Kvítkovice u Otrokovic (k.ú. Kvítkovice u Otrokovic) - LV 1984

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
Česká republika, Ministerstvo zemědělství	1045/141, 1045/142	Věcné břemeno oprav a údržby, vstupu a kontroly drenáže

Pozemky Hostavice (k.ú. Hostavice – LV 551)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
parcela č. 877/12, 877/136, 877/137, 877/150, 877/16, 877/22, 877/25, 877/6, 877/66, 877/7	parcela 881/1	cesty a stezky
parcela č. 877/12, 877/136, 877/137, 877/150, 877/16, 877/22, 877/25, 877/6, 877/66, 877/7	parcela 881/39	služebnost inženýrské sítě, kanalizačního vedení a přípojky splaškové kanalizace a vodovodního vedení a přípojky vodovodu
PREdistribuce, a.s.	parcela 877/16, 877/25, 877/6	zřízení, provozování, oprava, udržování distribuční soustavy a obslužného zařízení, právo provádět úpravy, obnovy, modernizace, odstranění soustavy
PREdistribuce, a.s.	parcela 877/6	zřízení, provozování, oprava, udržování distribuční soustavy a obslužného zařízení, právo provádět úpravy, obnovy, modernizace, odstranění soustavy
PREdistribuce, a.s.	877/16, 877/6	zřizování a provozování vedení, kabelové vedení 1kV
PREdistribuce, a.s.	parcela 877/6	zřízení, provozování, oprava, udržování distribuční soustavy – kabelové vedení NN a telekomunikační vedení, a obslužného zařízení, právo provádět úpravy, obnovy, modernizace, odstranění soustavy
ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru	parcela 877/6	služebnost inženýrské sítě – dešťová a splašková kanalizace, vodovod
ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru	Parcela 877/25	služebnost inženýrské sítě ve prospěch každého vlastníka vodovodního řadu pro veřejnou potřebu, vybudované v rámci stavby Obytný soubor rodinného bydlení Jahodnice
ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru	parcela 877/12, 877/16, 877/22, 877/25, 877/6	služebnost inženýrské sítě ve prospěch každého vlastníka veřejného osvětlení vybudovaného v rámci stavby Obytný soubor rodinného bydlení Jahodnice
ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru	parcela 877/16, 877/25, 877/6,	strpět plynovodní přípojku

Obchodní centrum s pozemky Nový Jičín (k.ú. Nový Jičín – Dolní Předměstí – LV 376)

Oprávnění pro	Povinnost k	Služebnost
parcela St. 2050, č. 599, 600, 616/2, 723, 729, 731, 93/1, 93/3, 94/2, 94/3, 94/6, 94/7	parcela č. 94/10, 94/5, 94/9	uložení vedení inženýrské sítě – vodovodního řadu
parcela St. 2050, č. 599, 600, 616/2, 723, 729, 731, 93/1, 93/3, 94/2, 94/3, 94/6, 94/7	parcela č. 94/10, 94/9	vybudování sjezdů
GTS Czech s.r.o.	parcela č. 93/1, 93/3	služebnost inženýrské sítě, právo vstupu a vjezdu za účelem zabezpečování provozu, údržby a oprav zařízení podzemní veřejné komunikační sítě v rámci stavby OC
GasNet, s.r.o.	parcela č. 93/3	zřídit a provozovat plynárenské zařízení – přeložka STL plynovodu včetně STL přípojky, právo vstupovat a vjíždět v souvislosti se zřízení, stavebními úpravami, opravami, provozováním a odstraněním plynárenského zařízení
ČEZ Distribuce, a.s.	parcela č. 723, 93/3, 94/6	zřídit, provozovat, opravovat a udržovat součásti distribuční soustavy kabelové vedení VN v zemi a provádět úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění a právo vstupovat a vjíždět v souvislosti se zřizováním, obnovou a provozováním

Telco Pro Services, a.s.	parcela č. 93/1, 93/3	zřídit a provozovat podzemní komunikační vedení a jeho obslužné zařízení, právo vstupovat a vjíždět za účelem zajišťování provozu a údržby, včetně případné rekonstrukce, zlepšení výkonnosti nebo odstranění podzemního komunikačního vedení
CETIN a.s.	parcela č. 93/3, 94/2, 94/3, 94/7	služebnost podzemního komunikačního vedení veřejné komunikační sítě spočívající ve zřízení, provozování, údržbě a opravách a právo provádět úpravy za účelem jeho modernizace nebo zlepšeni jeho výkonnosti
CETIN a.s.	parcela St. 2050	umístění vnitřního komunikačního zařízení a právo provádět úpravy za účelem jeho modernizace nebo zlepšení jeho výkonnosti
Veolia Energie ČR, a.s.	parcela st. 2050, č. 93/3	zřídit, provozovat, opravovat a udržovat domovní STL plynovod a plynovou kotelnu v budově, pro dodávku tepla obchodnímu centru, právo provádět úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti včetně jejího odstranění, vstupovat a vjíždět v souvislosti se zřízením, obnovou a provozováním plynovodu STL a plynové kotelny

Pozemky Kladno (k.ú. Kročehlavy – LV 23466)

Oprávnění pro	Povinnost k	Služebnost
parcela č. 2880/31	parcela č. 2880/4	chůze a jízdy a vedení inženýrské sítě v rozsahu článku II. Smlouvy a GP 2254-071/2008
parcela č. 2868/14, 2868/17, 2880/100, 2880/19, 2880/228, 2880/229, 2880/29, 2880/300, 2880/301, 2880/31, 2880/99	parcela č. 2880/15	vedení inženýrských sítí, v rozsahu článku II. smlouvy a GP 2254-071/2008
CETIN a.s.	parcela č. 2880/15	zřizování a provozování vedení v rozsahu článku III. smlouvy a GP č. 2320-603/2009
Statutární město Kladno	parcela č. 2880/97	služebnost inženýrské sítě, spočívající v právu zřídit a provozovat na dotčené parcele vedení podzemní komunikační veřejné sítě (optický kabel)
nemovitost neevidovaná v katastru nemovitostí	parcela č. 2880/15	věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru, jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti

Praha (k.ú. Vinohrady) - LV 2480

Oprávnění pro	Povinnost k	Služebnost
č. 491/1	parcela č. 4098/2	vedení plynovodní přípojky
č. 491/1	parcela č. 4098/2	dle čl. IV smlouvy v rozsahu GP č. 2367/002087/2018
bez čp/če na parcele č. 480/11, 4093/3	parcela č. 491/1	dle čl. II smlouvy a dle části GP č. 1490-29/2008 písmeno C právo umístění stavby s právem vstupu do budovy a přístupu k obvodovým zdem a střeše budovy

Tel: +420 241 046 111
www.bdo.cz

BDO Audit s.r.o.
V Parku 2316/12
Praha 4
148 00

Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiloženého zahajovacího výkazu o finanční situaci společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s., se sídlem Václavské náměstí 815/53, 110 00 Praha 1, identifikační číslo 283 75 025 (dále jen „Společnost") k rozhodnému dni 1. 1. 2026 a souvisejících doplňujících údajů (dále také „zahajovací výkaz o finanční situaci") sestaveného na základě návrhu Projektu rozdělení odštěpením společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. se vznikem nové společnosti ze dne 10. 8. 2026 (dále též „projekt přeměny"). Doplňující údaje obsahují významné informace o použitých účetních metodách včetně komentáře dle požadavků zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů (dále také „zákon o přeměnách").

Podle našeho názoru byl přiložený zahajovací výkaz o finanční pozici Společnosti k 1. 1. 2026 ve všech významných ohledech sestaven v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií a požadavky zákona o přeměnách vztahujícími se na zahajovací výkaz o finanční pozici a s návrhem projektu přeměny.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit zahajovacího výkazu o finanční situaci. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky, včetně jeho požadavků vztahujících se k auditům účetních závěrek subjektů veřejného zájmu, jsme na Společnosti nezávislí. Splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Zdůraznění skutečností - účel a východiska sestavení

Upozorňujeme na skutečnost uvedenou v bodě 3.1. doplňujících údajů k zahajovacímu výkazu o finanční pozici, že tento zahajovací výkaz o finanční pozici nepředstavuje celou účetní závěrku v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií a byl připraven výhradně pro účely přeměny a není určen pro žádné jiné použití.

Dále upozorňujeme na skutečnost uvedenou v bodě 1.1 doplňujících údajů k zahajovacímu výkazu o finanční pozici, kde je vysvětleno, že tento zahajovací výkaz o finanční pozici byl sestaven na základě předpokladu, že návrh přeměny bude schválen valnou hromadou Rozdělované společnosti a přeměna následně zapsána do obchodního rejstříku. Pokud by tato přeměna nebyla zapsána do obchodního rejstříku, přiložený zahajovací výkaz o finanční pozici nebude platný.

Náš výrok není v souvislosti s výše uvedenými skutečnostmi modifikován.

Odpovědnost statutárního a dozorčího orgánu Společnosti za zahajovací výkaz o finanční situaci

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení zahajovacího výkazu o finanční pozici v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií, požadavky zákona o přeměnách vztahujícími se na zahajovací výkaz o finanční pozici a s návrhem projektu přeměny a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení zahajovacího výkazu o finanční pozici tak, aby neobsahoval významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování zahajovacího výkazu o finanční pozici je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v doplňujících údajích k zahajovacímu výkazu o finanční pozici záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení zahajovacího výkazu o finanční pozici, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí orgán. Výbor pro audit rozdělované společnosti odpovídá zejména za sledování postupu sestavování zahajovacího výkazu o finanční pozici a sledování účinnosti vnitřní kontroly a systému řízení rizik.

Odpovědnost auditora za audit zahajovacího výkazu o finanční situaci

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že zahajovací výkaz o finanční situaci jako celek neobsahuje významnou nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v zahajovacím výkazu o finanční pozici odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé zahajovacího výkazu o finanční pozici na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti zahajovacího výkazu o finanční situaci způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.

- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v doplňujících údajích k zahajovacímu výkazu o finanční situaci.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení zahajovacího výkazu o finanční situaci vedením Společnosti a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v doplňujících údajích k zahajovacímu výkazu o finanční situaci. Pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

Naší povinností je informovat statutární a dozorčí orgán a výbor pro audit Společnosti mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 18. 8. 2026

Auditorská společnost:

BDO Audit s. r. o.

BDO Audit s. r. o.

evidenční číslo 018

Statutární auditor:

Zentrich

Ing. Jana Zentrich

evidenční číslo 2501