

VIHOREV.INVESTMENTS SE

IČO: 248 02 131

Výroční zpráva, zpráva auditora a účetní závěrka za rok 2025

(za účetní období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025)

Jungmannova 26/15, Nové Město, 110 00 Praha 1

Obsah

1. Charakteristika společnosti VIHOREV.INVESTMENTS SE
2. Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku
3. Zpráva o skutečnostech, které nastaly až po konci rozvahového dne
4. Soudní, správní a rozhodčí řízení
5. Čestné prohlášení
6. Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky
7. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami
8. Účetní závěrka – Rozvaha v plném rozsahu ke dni 31. 12. 2025
9. Účetní závěrka – Výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu ke dni 31. 12. 2025
10. Příloha v účetní závěrce

1. Charakteristika společnosti VIHOREV.INVESTMENTS SE

Vznik společnosti:

31. ledna 2011

Právní forma:

Evropská společnost (Societas Europaea, SE)

Předmět podnikání:

Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí

Sídlo společnosti:

Jungmannova 26/15, Nové Město, 110 00 Praha 1

Identifikační číslo:

248 02 131

Daňové identifikační číslo:

CZ248 02 131

Zápis v obchodním rejstříku:

Spisová značka H 305 vedená u Městského soudu v Praze

Základní kapitál:

3 007 200 Kč, splaceno 100 %

Statutární orgán k 31. 12. 2025:

Mgr. Maxim Vichorev – statutární orgán (jednatel)

Ovládající osoba (společník) k 31. 12. 2025:

OFFICECENTER.CZ s.r.o., IČO: 284 71 032, se sídlem Jungmannova 26/15, Nové Město, 110 00 Praha 1 – podíl 100 % na základním kapitálu

Konečná ovládající osoba:

Mgr. Maxim Vichorev, nar. 20. srpna 1986, bytem Strakonická 1856/11, Smíchov, 150 00 Praha 5 – ovládá společnost OFFICECENTER.CZ s.r.o. prostřednictvím 90% podílu na jejím základním kapitálu

Organizační struktura společnosti k 31. 12. 2025:

Společnost je holdingovou a investiční společností skupiny Vihorev Group. Předmětem její činnosti je držba a správa majetkových účastí v nemovitostních a projektových společnostech a poskytování a přijímání financování v rámci skupiny (intercompany financování). Společnost je zároveň sama ovládající osobou vůči řadě nemovitostních a projektových společností, ve kterých má přímý nebo nepřímý majetkový podíl. Podrobný přehled struktury vztahů mezi propojenými osobami je uveden v části 7 tohoto dokumentu (Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2025).

Společnost nemá organizační složku v zahraničí a k 31. 12. 2025 nezaměstnávala žádné zaměstnance (průměrný přepočtený počet zaměstnanců: 0).

2. Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku

Hlavní činností společnosti je držba a správa majetkových účastí v nemovitostních a projektových společnostech skupiny Vihorev Group a poskytování a přijímání financování v rámci skupiny. Vedle toho společnost pronajímá vlastní a spravuje pronajaté nemovitosti a poskytuje související služby propojeným osobám.

V průběhu roku 2025 pokračovala společnost v posilování své role investiční a holdingové společnosti skupiny. Bilanční suma společnosti k 31. 12. 2025 dosáhla 561 304 tis. Kč, což představuje nárůst o cca 3 % oproti stavu k 31. 12. 2024 (545 257 tis. Kč). Nejvýznamnější změnou ve struktuře aktiv byl výrazný nárůst dlouhodobého finančního majetku, a to ze 19 960 tis. Kč na 175 373 tis. Kč, v souvislosti s posílením majetkových účastí v propojených společnostech (zejména podílů s rozhodujícím a podstatným vlivem). Naproti tomu došlo k poklesu dlouhodobých pohledávek souvisejících s intercompany financováním v rámci skupiny.

Tržby z pronájmu a souvisejících služeb dosáhly v roce 2025 hodnoty 9 172 tis. Kč (2024: 7 638 tis. Kč), tj. meziroční nárůst o cca 20 %. Provozní výsledek hospodaření byl kladný ve výši 2 451 tis. Kč (2024: 1 998 tis. Kč).

Hospodaření společnosti bylo v roce 2025 výrazně ovlivněno finančním výsledkem hospodaření, který dosáhl -47 269 tis. Kč (2024: -2 011 tis. Kč). Hlavní příčinou je vysoký objem nákladových úroků souvisejících s financováním v rámci skupiny (44 499 tis. Kč), který nebyl v plné výši kompenzován výnosovými úroky z poskytnutých zápůjček propojeným osobám (471 tis. Kč, 2024: 44 127 tis. Kč – v předchozím roce byl poměr výnosových a nákladových úroků výrazně příznivější). V důsledku toho vykázala společnost za rok 2025 ztrátu ve výši -44 818 tis. Kč (2024: ztráta -13 tis. Kč).

V důsledku dosažené ztráty se vlastní kapitál společnosti dostal k 31. 12. 2025 do záporných hodnot, a to -42 182 tis. Kč (2024: kladný vlastní kapitál 2 639 tis. Kč). Statutární orgán společnosti tuto skutečnost eviduje a bude ji řešit ve spolupráci s ovládající osobou a v rámci skupiny Vihorev Group, mimo jiné prostřednictvím pokračující podpory financování a plánovaného rozvoje realizovaných nemovitostních projektů, ze kterých se očekávají budoucí výnosy z podílů a splátky poskytnutých zápůjček. Statutární orgán na základě dostupných informací a podpory ze strany ovládající osoby předpokládá, že společnost bude nadále pokračovat ve své činnosti (going concern), a účetní závěrka byla proto sestavena na principu nepřetržitého trvání.

Peněžní prostředky společnosti k 31. 12. 2025 činily 48 374 tis. Kč (2024: 9 653 tis. Kč).

V roce 2026 společnost plánuje pokračovat ve své podnikatelské činnosti jako holdingová a investiční společnost skupiny Vihorev Group, včetně dalšího poskytování a přijímání financování v rámci skupiny a správy majetkových účastí v nemovitostních a projektových společnostech.

Vybrané ukazatele z rozvahy (v tis. Kč)

Položka	2025 (tis. Kč)	2024 (tis. Kč)
Aktiva celkem	561 304	545 257
Stálá aktiva	185 634	30 221
z toho dlouhodobý finanční majetek	175 373	19 960
Oběžná aktiva	375 670	515 036
z toho pohledávky	327 296	505 383
z toho peněžní prostředky	48 374	9 653
Vlastní kapitál	-42 182	2 639
Cizí zdroje	603 486	542 618
Výsledek hospodaření za účetní období	-44 818	-13

Vybrané ukazatele z výkazu zisku a ztráty (v tis. Kč)

Položka	2025 (tis. Kč)	2024 (tis. Kč)
Tržby z prodeje výrobků a služeb	9 172	7 638
Výkonová spotřeba	7 901	5 640
Provozní výsledek hospodaření	2 451	1 998
Výnosové úroky a podobné výnosy	471	44 127
Nákladové úroky a podobné náklady	44 499	43 896
Finanční výsledek hospodaření	-47 269	-2 011
Výsledek hospodaření před zdaněním	-44 818	-13

Položka	2025 (tis. Kč)	2024 (tis. Kč)
Výsledek hospodaření za účetní období	-44 818	-13
Čistý obrát za účetní období	9 643	53 349

3. Zpráva o skutečnostech, které nastaly až po konci rozvahového dne

Po datu účetní závěrky (31. 12. 2025) nenastaly do data sestavení účetní závěrky žádné významné skutečnosti, které by měly vliv na podnikatelskou činnost společnosti.

K datu sestavení účetní závěrky nejsou statutárnímu orgánu společnosti známy žádné další významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. 12. 2025.

4. Soudní, správní a rozhodčí řízení

Společnost k rozvahovému dni 31. 12. 2025 nevede a nebylo vůči ní ani z její strany zahájeno žádné soudní, rozhodčí, správní ani jiné obdobné řízení, které by mohlo mít významný vliv na její finanční situaci, majetek nebo hospodářský výsledek.

5. Čestné prohlášení

Společnost VIHOREV.INVESTMENTS SE prohlašuje, že veškeré informace a údaje uvedené v této výroční zprávě odpovídají skutečnosti a žádné podstatné okolnosti nebyly vynechány.

V Praze dne 31. 12. 2025

VIHOREV.INVESTMENTS SE

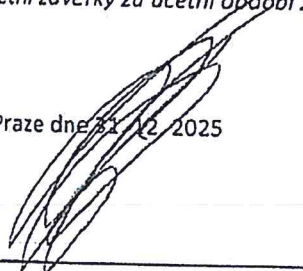
Mgr. Maxim Vichorev, statutární orgán



6. Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky společnosti VIHOREV.INVESTMENTS SE k 31. 12. 2025

*[Zpráva nezávislého auditora bude do tohoto dokumentu doplněna auditorskou společností po dokončení ověření
účetní závěrky za účetní období 2025.]*

V Praze dne 31. 12. 2025



VIHOREV.INVESTMENTS SE

Mgr. Maxim Vichorev, statutární orgán

ÚČTY spol. s r.o.

**Zpráva nezávislého auditora
k ověření účetní závěrky za období od 1.1.2025 do 31.12.2025**

společnosti

VIHOREV.INVESTMENTS SE

se sídlem:
Jungmannova 26/15, Nové Město, 110 00 Praha 1

IČ: 248 02 131

Rozdělovník:

2 výtisky VIHOREV.INVESTMENTS SE
1 výtisk ÚČTY spol. s r.o.

ÚČTY spol. s r.o.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Výrok auditora je určen pro akcionáře společnosti VIHOREV.INVESTMENTS SE, Jungmannova 26/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 248 02 131, DIČ: CZ24802131 (dále pouze „Společnost“), pro partnery společnosti a pro potřeby zveřejnění.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti VIHOREV.INVESTMENTS SE Praha, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2025, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2025 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti VIHOREV.INVESTMENTS SE Praha k 31. 12. 2025, nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky (dále pouze „KA ČR“) 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 účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a 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

bez výhrad.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s ustanovením § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti.

Náš výrok se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se

jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, jež dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a*
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.*

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržенých ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost Představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo 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 rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) 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 účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky 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 (materiální) nesprávnosti účetní závěrky 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 (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol představenstvem.
- 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 vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu 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.

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

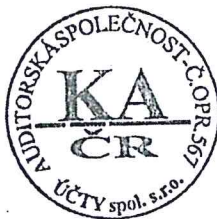
Ověřili jsme věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti VIHOREV.INVESTMENTS SE Praha za rok končící 31. 12. 2025. Za sestavení této zprávy o vztazích je odpovědný statutární orgán společnosti VIHOREV.INVESTMENTS SE Praha. Naším úkolem je vydat na základě provedeního ověření stanovisko k této zprávě o vztazích.

Ověření jsme provedli v souladu s AS č. 56 Komory auditorů České republiky. Tento standard vyžaduje, abychom plánovali a provedli ověření s cílem získat omezenou jistotu, že zpráva o vztazích neobsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti. Ověření je omezeno především na dotazování pracovníků společnosti a na analytické postupy a výběrovým

způsobem provedené prověření věcné správnosti údajů. Proto toto ověření poskytuje nižší stupeň jistoty než audit. Audit jsme neprováděli, a proto nevyjadřujeme výrok auditora.

Na základě našeho ověření jsme nezjistili žádné skutečnosti, které by nás vedly k domněnce, že zpráva o vztazích mezi propojenými osobami společnosti VIHOREV.INVESTMENTS SE Praha za rok končící 31.12.2025 obsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti

Datum vypracování 1.9.2026



ÚČTY spol. s r.o.
č.oprávnění 567
Petrného 193
551 01 Jaroměř

Ing. Jakub Kohout
č.oprávnění 2482
statutární auditor odpovědný
za audit, na jehož základě
byla zpracována tato zpráva
nezávislého auditora



Přílohy:

1. Rozvaha
2. Výkaz zisku a ztráty
3. Příloha k účetní závěrce
4. Výroční zpráva
5. Zpráva o vztazích

7. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

(ust. § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech)

a) Vztahy mezi osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK)

Ovládaná osoba: VIHOREV.INVESTMENTS SE

IČO: 248 02 131

Sídlo: Jungmannova 26/15, Nové Město, 110 00 Praha 1

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 305

b) Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů mezi osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK

Ovládaná osoba je holdingovou a investiční společností skupiny Vihorev Group, jejímž předmětem činnosti je držba a správa majetkových účastí v nemovitostních a projektových společnostech a poskytování a přijímání financování v rámci skupiny (intercompany financování). Ovládaná osoba je zároveň sama ovládající osobou vůči řadě nemovitostních a projektových společností uvedených níže, ve kterých má přímý nebo nepřímý majetkový podíl.

Osoby ovládající

Osoba ovládající přímo:

OFFICECENTER.CZ s.r.o., IČO: 284 71 032, se sídlem Jungmannova 26/15, Nové Město, 110 00 Praha 1

Způsob ovládání: přímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu Ovládané osoby.

Osoba ovládající nepřímo (konečná ovládající osoba):

Mgr. Maxim Vichorev, dat. nar. 20. srpna 1986, bytem Strakonická 1856/11, Smíchov, 150 00 Praha 5

Způsob ovládání: nepřímo prostřednictvím 90 % podílu na základním kapitálu společnosti OFFICECENTER.CZ s.r.o., která vlastní 100 % podíl na základním kapitálu Ovládané osoby.

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Níže uvedené osoby jsou ovládány stejnou konečnou ovládající osobou (Mgr. Maxim Vichorev) jako Ovládaná osoba, a to buď přímo, nebo v řadě případů prostřednictvím samotné Ovládané osoby jako mezistupně vlastnické struktury.

Osoby ovládané prostřednictvím přímého podílu Mgr. Maxima Vichoreva (mimo Ovládanou osobu):

- Vihorev Development s.r.o., IČO: 076 75 992, sídlo Strakonická 1856/11, Smíchov, 150 00 Praha 5 — ovládána přímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu
- Vihorev.Capital SICAV, a.s., IČO: 076 70 184, sídlo Jungmannova 26/15, Nové Město, 110 00 Praha 1 — ovládána přímo prostřednictvím 95 % podílu na základním kapitálu

Osoby ovládané nepřímo prostřednictvím Vihorev.Capital SICAV, a.s.:

- Rezidence Strakonická s.r.o., IČO: 057 01 694, sídlo Jungmannova 26/15, Nové Město, 110 00 Praha 1 — 100 % podíl
- VD Project Zbraslav s.r.o., IČO: 116 62 786, sídlo Jungmannova 26/15, Nové Město, 110 00 Praha 1 — 100 % podíl
- Florenc PP5 project s.r.o., IČO: 139 53 885, sídlo Strakonická 1856/11, Smíchov, 150 00 Praha 5 — 100 % podíl
- NAVA FUND a.s., IČO: 073 45 330, sídlo Jungmannova 26/15, Nové Město, 110 00 Praha 1 — nepřímo prostřednictvím 100 % podílu Florenc PP5 project s.r.o.

Osoby, ve kterých má Ovládaná osoba (VIHOREV.INVESTMENTS SE) přímý nebo nepřímý majetkový podíl, a které jsou tak nepřímo ovládány stejnou konečnou ovládající osobou:

- Smart Tax & Trade k.s., IČO: 24843857, sídlo Revoluční 1082/8, Nové Město, 110 00 Praha 1 — Ovládaná osoba je komanditistou

- Rezidence u Vojanky s.r.o., IČO: 080 97 224, sídlo Budějovická 635/69, Krč, 140 00 Praha 4 — 100 % podíl
- Vihorev Income Properties I s.r.o., IČO: 086 94 711, sídlo Jungmannova 26/15, Nové Město, 110 00 Praha 1 — 100 % podíl
- Říčany Apartments s.r.o., IČO: 141 02 072, sídlo Jungmannova 26/15, Nové Město, 110 00 Praha 1 — 100 % podíl
- Fintown s.r.o., IČO: 173 23 657, sídlo Jungmannova 26/15, Nové Město, 110 00 Praha 1 — 65 % podíl
- Project pod Jezerkou s.r.o., IČO: 199 24 984, sídlo Prvního pluku 211/5, Karlín, 186 00 Praha 8 — 50 % podíl
- VD Project Kolovraty s.r.o., IČO: 223 80 884, sídlo Strakonická 1856/11, Smíchov, 150 00 Praha 5 — 40 % podíl
- Seed Sales and Services s.r.o., IČO: 235 71 560, sídlo Jungmannova 26/15, Nové Město, 110 00 Praha 1 — 100 % podíl
- Ricany Live and Work rental s.r.o., IČO: 174 18 135, sídlo Prvního pluku 211/5, Karlín, 186 00 Praha 8 — nepřímo prostřednictvím 100 % podílu Říčany Apartments s.r.o.
- Residence Mendíků 1 s.r.o., IČO: 051 72 560, sídlo Jungmannova 26/15, Nové Město, 110 00 Praha 1 — nepřímo prostřednictvím 100 % podílu Project pod Jezerkou s.r.o.
- GARTAL Kolovraty RD s.r.o., IČO: 179 70 865, sídlo Kovářská 2537/5, Libeň, 190 00 Praha 9 — nepřímo prostřednictvím 55 % podílu VD Project Kolovraty s.r.o.

c) Způsob a prostředky ovládání

Konečná ovládající osoba (Mgr. Maxim Vichorev) uplatňuje standardní způsoby a prostředky ovládání, tj. ovládání skrze majetkový podíl na společnosti OFFICECENTER.CZ s.r.o. a přímo na Ovládané osobě prostřednictvím rozhodujícího vlivu ve valné hromadě, resp. u OFFICECENTER.CZ s.r.o. jako jediný nebo většinový jednatel.

d) Přehled jednání učiněných v Účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu osob dle ust. § 82 odst. 1 ZOK

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Vihorev.Capital SICAV, a.s.	Smlouva o úvěru ze dne 6.5.2019 ve znění Dodatku č. 8 (postoupena, dříve na Budějovická Complex, s.r.o.)	31.12.2025	Úrok	Úvěr

e) Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK

Protistrana	Smluvní typ	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Vihorev.Capital SICAV, a.s.	Smlouva o úvěru ze dne 6.5.2019 ve znění Dodatku č. 8	Úrok	Úvěr
NAVA FUND a.s.	Smlouva o poskytnutí účelového úvěru ze dne 11.2.2020	Úrok	Úvěr
Project pod Jezerkou s.r.o.	Rámcová smlouva o zápůjčce ze dne 1.1.2024	Úrok	Úvěr
Vihorev Income Properties I s.r.o.	Rámcová smlouva o zápůjčce ze dne 1.1.2022	Úrok	Úvěr
Seed Sales and Services s.r.o.	Smlouva o zápůjčce ze dne 1.9.2025	Úrok	Úvěr
VD Project Kolovraty s.r.o.	Smlouva o zápůjčce ze dne 21.12.2024	Úrok	Úvěr
Říčany Apartments s.r.o.	Smlouva o zápůjčce ze dne 1.2.2022	Úrok	Úvěr
Residence Mendíků 1 s.r.o.	Smlouva o zápůjčce ze dne 1.6.2025	Úrok	Úvěr
Fintown s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru 1.1.2024	Úrok	Úvěr
Fintown s.r.o.	Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 31.12.2025		
Fintown s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek ze dne 31.12.2025		
OFFICECENTER.CZ s.r.o.	Smlouva o zápůjčce ze dne 31.12.2024	Úrok	Úvěr

f) Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK

Z výše uvedeného přehledu jednání a smluv nevyplývá Ovládané osobě v Účetním období žádná újma. Plnění mezi Ovládanou osobou a propojenými osobami byla realizována za podmínek obvyklých v obchodním styku (úvěry a zápůjčky byly úročeny obvyklou úrokovou sazbou), a nedošlo tak k žádnému znevýhodnění Ovládané osoby oproti stavu, kdyby k předmětným jednáním a smlouvám nedošlo v rámci propojených osob.

Prohlášení statutárního orgánu

Statutární orgán Ovládané osoby tímto prohlašuje, že:

- informace uvedené v této zprávě o vztazích jsou zpracovány dle informací, které pocházejí z vlastní činnosti statutárního orgánu Ovládané osoby anebo které si statutární orgán Ovládané osoby pro tento účel opatřil z veřejných zdrojů anebo od jiných osob; a
- statutárnímu orgánu Ovládané osoby nejsou známy žádné další skutečnosti, které by měly být součástí zprávy o vztazích Ovládané osoby a v této zprávě uvedeny nejsou.

V Praze dne 31. 12. 2025

VIHOREV.INVESTMENTS SE

Maxim Vichorev, jednatel



8. Účetní závěrka – Rozvaha v plném rozsahu ke dni 31. 12. 2025

Zpracované v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Sídlo účetní jednotky: VIHOREV.INVESTMENTS SE, Jungmannova 26/15, Praha 1, 110 00. IČO: 24802131. (v Kč přesně)

AKTIVA

Řádek	Název	Brutto	Korekce	Netto (2025)	Netto (2024)
1	AKTIVA CELKEM	561 303 549,02	0,00	561 303 549,02	545 256 647,30
3	B. Stálá aktiva	185 634 060,34	0,00	185 634 060,34	30 220 436,33
4	B.I. Dlouhodobý nehmotný majetek	10 261 065,33	0,00	10 261 065,33	10 261 065,33
11	B.I.5. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený nehmotný majetek	10 261 065,33	0,00	10 261 065,33	10 261 065,33
13	B.I.5.2. Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	10 261 065,33	0,00	10 261 065,33	10 261 065,33
27	B.III. Dlouhodobý finanční majetek	175 372 995,01	0,00	175 372 995,01	19 959 371,00
28	B.III.1. Podíly – ovládaná nebo ovládaná osoba	112 275 734,00	0,00	112 275 734,00	9 022 650,00
30	B.III.3. Podíly – podstatný vliv	50 864 836,28	0,00	50 864 836,28	10 936 721,00
32	B.III.5. Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	12 232 424,73	0,00	12 232 424,73	0,00
37	C. Oběžná aktiva	375 669 488,68	0,00	375 669 488,68	515 036 210,97
46	C.II. Pohledávky	327 295 199,42	0,00	327 295 199,42	505 382 921,06
47	C.II.1. Dlouhodobé pohledávky	314 341 693,61	0,00	314 341 693,61	485 741 721,71
48	C.II.1.1. Pohledávky z obchodních vztahů	3 243 000,00	0,00	3 243 000,00	0,00
52	C.II.1.5. Pohledávky – ostatní	311 098 693,61	0,00	311 098 693,61	485 741 721,71
53	C.II.1.5.1. Pohledávky za společníky	169 549,23	0,00	169 549,23	74 494,32
55	C.II.1.5.3. Dohadné účty aktivní	12 605 694,00	0,00	12 605 694,00	4 973 694,00
56	C.II.1.5.4. Jiné pohledávky	298 323 450,38	0,00	298 323 450,38	480 693 533,39
57	C.II.2. Krátkodobé pohledávky	12 516 044,12	0,00	12 516 044,12	19 641 199,35
58	C.II.2.1. Pohledávky z obchodních vztahů	7 141 131,12	0,00	7 141 131,12	14 634 300,35
61	C.II.2.4. Pohledávky – ostatní	5 374 913,00	0,00	5 374 913,00	5 006 899,00
62	C.II.2.4.1. Pohledávky za společníky	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00	5 000 000,00
64	C.II.2.4.3. Stát – daňové pohledávky	374 913,00	0,00	374 913,00	6 899,00
68	C.II.3. Časové rozlišení aktiv	437 461,69	0,00	437 461,69	0,00
69	C.II.3.1. Náklady příštích období	437 461,69	0,00	437 461,69	0,00
75	C.IV. Peněžní prostředky	48 374 289,26	0,00	48 374 289,26	9 653 289,91
76	C.IV.1. Peněžní prostředky v pokladně	5 107 881,00	0,00	5 107 881,00	5 902 450,40
77	C.IV.2. Peněžní prostředky na účtech	43 266 408,26	0,00	43 266 408,26	3 750 839,51

PASIVA

Řádek	Název	Stav (2025)	Stav (2024)
82	PASIVA CELKEM	561 303 549,02	545 256 647,30
83	A. Vlastní kapitál	-42 181 164,88	2 639 034,46
84	A.I. Základní kapitál	3 007 200,00	3 007 200,00
85	A.I.1. Základní kapitál	3 007 200,00	3 007 200,00
88	A.II. Ážio a kapitálové fondy	5 000 000,00	5 000 000,00
90	A.II.2. Kapitálové fondy	5 000 000,00	5 000 000,00
91	A.II.2.1. Ostatní kapitálové fondy	5 000 000,00	5 000 000,00
99	A.IV. Výsledek hospodaření z minulých let (+/-)	-5 370 343,54	-5 355 583,70
100	A.IV.1. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	-5 387 826,79	-5 375 244,95
101	A.IV.2. Jiný výsledek hospodaření minulých let	17 483,25	19 661,25
102	A.V. Výsledek hospodaření běžného účetního období	-44 818 021,34	-12 581,84
104	B+C CIZÍ ZDROJE	603 484 713,90	542 617 612,84
110	C. Závazky	603 484 713,90	542 617 612,84

Řádek	Název	Stav (2025)	Stav (2024)
111	C.I. Dlouhodobé závazky	566 475 524,42	539 706 955,57
112	C.I.1. Vydané dluhopisy	3 000 000,00	3 650 000,00
113	C.I.1.1. Vyměnitelné dluhopisy	3 000 000,00	3 650 000,00
122	C.I.9. Závazky – ostatní	563 475 524,42	536 056 955,57
124	C.I.9.2. Dohadné účty pasivní	0,00	-120 594,84
125	C.I.9.3. Jiné závazky	563 475 524,42	536 177 550,41
126	C.II. Krátkodobé závazky	3 565 196,79	2 910 657,27
131	C.II.3. Krátkodobé přijaté zálohy	0,00	400 000,00
132	C.II.4. Závazky z obchodních vztahů	3 565 196,79	2 510 657,27
144	C.III. Časové rozlišení pasív	33 443 992,69	0,00
146	C.III.2. Výnosy příštích období	33 443 992,69	0,00

Předmět podnikání: Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí. Právní forma: Evropská společnost (SE).

Zpracované v souladu s vyhláškou
č. 500/2002
Sb. ve znění pozdějších předpisů

ROZVAHA
(BILANCE)
ke dni 31.12.2025
(v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný
název účetní jednotky
VIHOREV.INVESTMENTS SE

Sídlo, bydliště nebo místo
podnikání účetní jednotky
Jungmannova 26/15

Praha 1
11000

IČO
24802131

Označení	Název	Číslo řádku	brutto	korekce	netto	minulé období netto
A	AKTIVA CELKEM	1	561 303	0	561 303	545 257
A B.	Stálá aktiva	3	185 634	0	185 634	30 221
A B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	4	10 261	0	10 261	10 261
A B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený nehmotný majetek	11	10 261	0	10 261	10 261
A B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13	10 261	0	10 261	10 261
A B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	27	175 373	0	175 373	19 960
A B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	28	112 276	0	112 276	9 023
A B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	30	50 865	0	50 865	10 937
A B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	32	12 232	0	12 232	0
A C.	Oběžná aktiva	37	375 669	0	375 669	515 036
A C.II.	Pohledávky	46	327 295	0	327 295	505 383
A C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47	314 342	0	314 342	485 742
A C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	48	3 243	0	3 243	0
A C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	52	311 099	0	311 099	485 742
A C.II.1.5.1.	Pohledávky za společnosti	53	170	0	170	74
A C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	55	12 606	0	12 606	4 974
A C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	56	298 323	0	298 323	480 694
A C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	12 516	0	12 516	19 641
A C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	7 141	0	7 141	14 634
A C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	61	5 375	0	5 375	5 007
A C.II.2.4.1.	Pohledávky za společnosti	62	5 000	0	5 000	5 000
A C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	64	375	0	375	7
A C.II.3	Časové rozlišení aktiv	68	437	0	437	0
A C.II.3.1	Náklady příštích období	69	437	0	437	0
A C.IV.	Peněžní prostředky	75	48 374	0	48 374	9 653
A C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	76	5 108	0	5 108	5 902
A C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	77	43 266	0	43 266	3 751



Označení	Název	Číslo řádku	netto	minulé období netto
P	PASIVA CELKEM	82	561 303	545 257
P A.	Vlastní kapitál	83	-42 182	2 639
P A.I.	Základní kapitál	84	3 007	3 007
P A.I.1.	Základní kapitál	85	3 007	3 007
P A.II.	Ážio a kapitálové fondy	88	5 000	5 000
P A.II.2.	Kapitálové fondy	90	5 000	5 000
P A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	91	5 000	5 000
P A.IV.	Výsledek hospodaření z minulých let (+/-)	99	-5 371	-5 355
P A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100	-5 388	-5 375
P A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	101	17	20
P A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	102	-44 818	-13
P B+C	CIZÍ ZDROJE	104	603 485	542 618
P C.	Závazky	110	603 485	542 618
P C.I.	Dlouhodobé závazky	111	566 476	539 707
P C.I.1.	Vydané dluhopisy	112	3 000	3 650
P C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	113	3 000	3 650
P C.I.9.	Závazky - ostatní	122	563 476	536 057
P C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	124	0	-121
P C.I.9.3.	Jiné závazky	125	563 476	536 178
P C.II.	Krátkodobé závazky	126	3 565	2 911
P C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131	0	400
P C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	132	3 565	2 511
P C.III.	Časové rozlišení pasiv	144	33 444	0
P C.III.2	Výnosy příštích období	146	33 444	0

Právní forma účetní jednotky	
Předmět podnikání nebo jiné činnosti	PRONÁJEM A SPRÁVA VLASTNÍCH NEBO PRONAJATÝCH NEMOVITOSTÍ

Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní uzávěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
28.08.26		
11:36		



9. Účetní závěrka – Výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu ke dni 31. 12. 2025

Zpracované v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Sídlo účetní jednotky: VIHOREV.INVESTMENTS SE, Jungmannova 26/15, Praha 1, 110 00. IČO: 24802131. (v Kč přesně)

Řádek	Název	Aktuální účetní období	Minulé účetní období
1	I. Tržby z prodeje výrobků a služeb	9 172 159,57	7 637 894,02
3	A. Výkonová spotřeba	7 901 428,38	5 639 793,14
5	A.2. Spotřeba materiálu a energie	11 241,31	0,00
6	A.3. Služby	7 890 187,07	5 639 793,14
20	III. Ostatní provozní výnosy	1 438 188,84	0,00
23	III.3. Jiné provozní výnosy	1 438 188,84	0,00
24	F. Ostatní provozní náklady	257 616,11	1,86
27	F.3. Daně a poplatky	2 700,00	0,00
29	F.5. Jiné provozní náklady	254 916,11	1,86
30	* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	2 451 303,02	1 998 099,02
31	IV. Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	0,00	1 584 000,00
32	IV.1. Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	0,00	1 584 000,00
39	VI. Výnosové úroky a podobné výnosy	471 223,49	44 127 393,55
40	VI.1. Výnosové úroky – ovládaná nebo ovládající osoba	471 223,49	44 127 393,55
43	J. Nákladové úroky a podobné náklady	44 498 822,13	43 895 950,51
45	J.2. Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	44 498 822,13	43 895 950,51
46	VII. Ostatní finanční výnosy	1 716 538,32	353 752,81
47	K. Ostatní finanční náklady	4 958 264,94	4 179 876,71
48	* Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-47 269 325,26	-2 010 680,86
49	** Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-44 818 021,34	-12 581,84
53	** Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	-44 818 021,34	-12 581,84
55	*** Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-44 818 021,34	-12 581,84
56	* Čistý obrát za účetní období	9 643 383,06	53 349 287,57

Zpracované v souladu s vyhláškou
č. 500/2002
Sb. ve znění pozdějších předpisů

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni 31.12.2025
(v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný
název účetní jednotky
VIHOREV.INVESTMENTS SE

Sídlo, bydliště nebo místo
podnikání účetní jednotky
Jungmannova 26/15

Praha 1
11000

IČO
24802131

Označení	Název	Číslo řádku	Aktuální účetní období	Minulé účetní období
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	9 172	7 638
A.	Výkonová spotřeba	3	7 901	5 640
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	5	11	0
A.3.	Služby	6	7 890	5 640
III.	Ostatní provozní výnosy	20	1 438	0
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	1 438	0
F.	Ostatní provozní náklady	24	258	0
F.3.	Daně a poplatky	27	3	0
F.5.	Jiné provozní náklady	29	255	0
°	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	2 451	1 998
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31	0	1 584
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	0	1 584
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	471	44 127
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	471	44 127
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	44 499	43 896
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	44 499	43 896
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	1 717	354
K.	Ostatní finanční náklady	47	4 958	4 180
°	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	-47 269	-2 011
°°	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	-44 818	-13
°°	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	-44 818	-13
°°°	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	-44 818	-13
°	Čistý obrát za účetní období	56	9 643	53 349

Právní forma účetní jednotky	PRONÁJEM A SPRÁVA VLASTNÍCH NEBO PRONAJATÝCH NEMOVITOSTÍ	
Předmět podnikání nebo jiné činnosti		
Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní uzávěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
28.08.26		
11:44		

Vytisknuto systémem ABRA Flexi.



10. Příloha v účetní závěrce

sestavená v plném rozsahu ke dni 31. 12. 2025, zpracovaná v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, a vyhláškou č. 500/2002 Sb.

A. Obecné údaje

1. Popis účetní jednotky

Obchodní firma:

VIHOREV.INVESTMENTS SE

Sídlo:

Jungmannova 26/15, Nové Město, 110 00 Praha 1

Právní forma:

Evropská společnost (SE)

IČO:

248 02 131

DIČ:

CZ248 02 131

Datum vzniku:

31. ledna 2011

Zápis v obchodním rejstříku:

Městský soud v Praze, oddíl H, vložka 305

Předmět podnikání:

Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí

Rozvahový den:

31. 12. 2025

Účetní období:

1. 1. 2025 – 31. 12. 2025

Základní kapitál:

3 007 200 Kč, splaceno v plné výši

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců:

0

2. Statutární orgán a vlastnická struktura k 31. 12. 2025

Statutární orgán:

Mgr. Maxim Vichorev – statutární orgán

Ovládající osoba (Jediný společník):

OFFICECENTER.CZ s.r.o., IČO: 284 71 032, se sídlem Jungmannova 26/15, Nové Město, 110 00 Praha 1 – podíl 100 % na základním kapitálu společnosti.

Konečná ovládající osoba:

Mgr. Maxim Vichorev, nar. 20. 8. 1986, bytem Strakonická 1856/11, Smíchov, 150 00 Praha 5 – ovládá společnost OFFICECENTER.CZ s.r.o. prostřednictvím 90% podílu na jejím základním kapitálu.

Společnost je zároveň sama ovládající osobou vůči řadě nemovitostních a projektových společností skupiny Vihorev Group. Úplný přehled struktury propojených osob je uveden v kapitole 7 tohoto dokumentu (Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami).

3. Charakter činnosti

Hlavní činností společnosti je držba a správa majetkových účastí v nemovitostních a projektových společnostech skupiny Vihorev Group a poskytování a přijímání financování v rámci skupiny (intercompany financování). Vedle toho společnost pronajímá vlastní, případně spravuje pronajaté nemovitosti.

4. Zásadní změny a odchylky od předchozích let

Ve srovnání s předchozím účetním obdobím (2024) došlo v roce 2025 k výraznému nárůstu dlouhodobého finančního majetku (ze 19 960 tis. Kč na 175 373 tis. Kč) v souvislosti s posílením majetkových účastí společnosti v propojených osobách. Vlastní kapitál společnosti se v důsledku dosažené ztráty za účetní období dostal do záporných hodnot (-42 182 tis. Kč oproti kladným 2 639 tis. Kč k 31. 12. 2024).

B. Účetní metody, obecné účetní zásady a způsoby oceňování

Účetní závěrka byla sestavena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví pro účetní jednotky, které jsou podnikateli, ve znění pozdějších předpisů, a Českými účetními standardy pro podnikatele.

Účetní závěrka respektuje obecné účetní zásady, zejména zásadu věrného a poctivého zobrazení, zásadu opatrnosti, zásadu časového rozlišení nákladů a výnosů a zásadu nepřetržitého trvání účetní jednotky (going concern).

Nepřetržité trvání účetní jednotky (going concern):

Společnost k 31. 12. 2025 vykazuje záporný vlastní kapitál ve výši -42 182 tis. Kč, způsobený zejména vysokými nákladovými úroky souvisejícími s financováním v rámci skupiny Vihorev Group. Statutární orgán společnosti na základě podpory ze strany ovládající osoby a očekávaného budoucího vývoje majetkových účastí a pohledávek v rámci skupiny nepředpokládá, že by tato skutečnost měla vést k ukončení činnosti společnosti v dohledné budoucnosti, a účetní závěrka byla proto sestavena na principu nepřetržitého trvání.

Dlouhodobý nehmotný majetek:

Dlouhodobý nehmotný majetek je oceňován pořizovacími cenami. Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek se neodepisuje do doby jeho uvedení do užívání.

Dlouhodobý finanční majetek:

Podíly v ovládaných a řízených osobách a v osobách pod podstatným vlivem, jakož i ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly, jsou oceněny pořizovací cenou. O snížení hodnoty se účtuje prostřednictvím opravných položek v případě zjištění trvalého snížení hodnoty účasti.

Pohledávky:

Pohledávky jsou při vzniku oceňovány jmenovitou hodnotou. Odepsání pohledávek a tvorba opravných položek se řídí zákonem č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů, a interními zásadami společnosti pro posouzení dobytosti pohledávek.

Peněžní prostředky:

Peněžní prostředky v hotovosti a na bankovních účtech jsou vykázány ve jmenovité hodnotě.

Závazky:

Závazky jsou při vzniku oceňovány jmenovitou hodnotou.

Přepočet údajů v cizích měnách:

Společnost účtuje výhradně v korunách českých; k rozvahovému dni neeviduje významné položky v cizí měně.

Daň z příjmů:

Splatná daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního výsledku hospodaření zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy. Odložená daň se účtuje v souladu s Českým účetním standardem č. 003.

C. Doplnující informace k rozvaze

1. Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

Položka	Brutto	Korekce	Netto 2025	Netto 2024
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	10 261	0	10 261	10 261
Celkem	10 261	0	10 261	10 261

Jedná se o zálohy poskytnuté na dlouhodobý nehmotný majetek, resp. nedokončený nehmotný majetek, který nebyl k rozvahovému dni uveden do užívání, a proto není odepisován.

2. Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Položka	2025 (tis. Kč)	2024 (tis. Kč)
Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	112 276	9 023
Podíly – podstatný vliv	50 865	10 937
Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	12 232	0
Celkem dlouhodobý finanční majetek	175 373	19 960

Nárůst dlouhodobého finančního majetku souvisí s posílením majetkových účastí společnosti v nemovitostních a projektových společnostech skupiny Vihorev Group v průběhu roku 2025. Přehled jednotlivých společností, ve kterých společnost drží majetkovou účast, je uveden v kapitole 7 (Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami).

3. Pohledávky (v tis. Kč)

Položka	2025 (tis. Kč)	2024 (tis. Kč)
Dlouhodobé pohledávky	314 343	485 742
z toho pohledávky z obchodních vztahů	3 243	0
z toho pohledávky – ostatní (zejména intercompany zápůjčky)	311 099	485 742
Krátkodobé pohledávky	12 516	19 641
z toho pohledávky z obchodních vztahů	7 141	14 634
z toho pohledávky – ostatní	5 375	5 007
Časové rozlišení aktiv	437	0
Pohledávky celkem	327 296	505 383

Podstatnou část dlouhodobých i krátkodobých pohledávek tvoří pohledávky za propojenými osobami v rámci skupiny Vihorev Group vzniklé na základě smluv o zápůjčkách a úvěrech uzavřených v rámci intercompany financování (viz kapitola 7). Nejvýznamnější položkou jsou tzv. jiné pohledávky ve výši 298 324 tis. Kč (2024: 480 694 tis. Kč), představující zejména pohledávky z poskytnutých zápůjček propojeným osobám.

K rozvahovému dni společnost eviduje pohledávky po lhůtě splatnosti z obchodních vztahů vůči propojeným osobám (zejména OFFICECENTER.CZ s.r.o. a Vihorev Management Company s.r.o.) v celkové výši cca 1 609 tis. Kč. Statutární orgán společnosti nepovažuje tyto pohledávky za nedobytné vzhledem k tomu, že se jedná o pohledávky za propojenými osobami v rámci skupiny.

K pohledávkám nebyly k 31. 12. 2025 tvořeny žádné opravné položky.

4. Peněžní prostředky (v tis. Kč)

Položka	2025 (tis. Kč)	2024 (tis. Kč)
Peněžní prostředky v pokladně	5 108	5 902
Peněžní prostředky na účtech	43 266	3 751
Celkem	48 374	9 653

5. Vlastní kapitál (v tis. Kč)

Položka	2025	2024
Základní kapitál	3 007	3 007
Ážio a kapitálové fondy	5 000	5 000
Výsledek hospodaření minulých let	-5 371	-5 355
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-44 818	-13
Vlastní kapitál celkem	-42 182	2 639

Základní kapitál společnosti ve výši 3 007 200 Kč je rozdělen do akcií a je splacen v plné výši. V průběhu účetního období 2025 nedošlo ke změně výše základního kapitálu ani ke změně akcionářské struktury na úrovni přímého společníka. Záporná hodnota vlastního kapitálu je důsledkem ztráty vykázané za účetní období 2025 (viz část A.4 a bod B této přílohy – Nepřetržité trvání účetní jednotky).

6. Závazky (v tis. Kč)

Položka	2025	2024
Dlouhodobé závazky	566 477	539 707
z toho vydané dluhopisy (vyměnitelné)	3 000	3 650
z toho jiné závazky (zejména intercompany financování)	563 477	536 178
Krátkodobé závazky	3 565	2 911
z toho krátkodobé přijaté zálohy	0	400
z toho závazky z obchodních vztahů	3 565	2 511
Časové rozlišení pasiv (výnosy příštích období)	33 444	0
Závazky celkem	603 486	542 618

Nejvýznamnější položkou dlouhodobých závazků jsou tzv. jiné závazky ve výši 563 477 tis. Kč (2024: 536 178 tis. Kč), představující zejména závazky z přijatých úvěrů a zápůjček od propojených osob v rámci skupiny Vihorev Group, na které jsou účtovány nákladové úroky vykázané ve výkazu zisku a ztráty. Vydané vyměnitelné dluhopisy ve výši 3 000 tis. Kč (2024: 3 650 tis. Kč) představují zbývající část dluhopisů emitovaných společnostmi v předchozích letech.

Položka časového rozlišení pasiv (výnosy příštích období) ve výši 33 444 tis. Kč vznikla v roce 2025 a týká se výnosů, které věcně a časově náleží do budoucích účetních období v souvislosti se smluvními vztahy společnosti v rámci skupiny.

Společnost nemá evidovány žádné závazky po lhůtě splatnosti vůči státním institucím ani závazky pojistného na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění.

Zástavní právo.

- Podíl společností VIHOREV.INVESTMENTS SE ve společnosti Říčany Apartments s.r.o. (IČ: 14102072). Obchodní podíl zastaven na základě zástavní smlouvy ve prospěch Fio banka, a.s., IČ: 61858374, sídlem Praha 1, v Celnici 1028/1, PSČ: 117 21.
- Podíl společností VIHOREV.INVESTMENTS SE ve společnosti Project pod Jezerkou s.r.o. (IČ: 19924984), která je vlastníkem společností Residence Mendíků 1 s.r.o. (IČ: 05172560). Obchodní podíl zastaven na základě Smlouvy o zastavení podílu v obchodní společnosti ve prospěch společnosti Fio banka, a.s., IČ: 618 58 374, se sídlem Praha 1, V Celnici 1028/10, PSČ 117 21

D. Doplnující informace k výkazu zisku a ztráty (v tis. Kč)

1. Tržby a výkonová spotřeba

Položka	2025 (tis. Kč)	2024 (tis. Kč)
Tržby z prodeje výrobků a služeb	9 172	7 638
Spotřeba materiálu a energie	11	0
Služby	7 890	5 640
Výkonová spotřeba celkem	7 901	5 640

Tržby společnosti plynou z pronájmu vlastních, resp. správy pronajatých nemovitostí a souvisejících služeb poskytovaných zejména propojeným osobám v rámci skupiny Vihorev Group. Nárůst tržeb o cca 20 % odráží rozšíření nájemních a servisních vztahů v rámci skupiny.

2. Ostatní provozní výnosy a náklady

Položka	2025 (tis. Kč)	2024 (tis. Kč)
Jiné provozní výnosy	1 438	0
Daně a poplatky	3	0
Jiné provozní náklady	255	0

3. Finanční výnosy a náklady

Položka	2025 (tis. Kč)	2024 (tis. Kč)
Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	0	1 584
Výnosové úroky – ovládaná nebo ovládající osoba	471	44 127
Nákladové úroky a podobné náklady	44 499	43 896
Ostatní finanční výnosy	1 717	354
Ostatní finanční náklady	4 958	4 180
Finanční výsledek hospodaření	-47 269	-2 011

Výnosové i nákladové úroky souvisejí téměř výhradně s intercompany financováním v rámci skupiny Vihorev Group (poskytnuté a přijaté zápůjčky a úvěry propojeným osobám – viz kapitola 7). Meziroční pokles výnosových úroků a nárůst nákladových úroků, spolu s absencí výnosů z podílů oproti roku 2024, jsou hlavní příčinou výrazně záporného finančního výsledku hospodaření a ztráty vykázané za účetní období 2025.

4. Daň z příjmů právnických osob

Výsledek hospodaření před zdaněním za rok 2025 činil -44 818 tis. Kč. Základ daně byl upraven o částky nedaňových nákladů (§ 25 zákona o daních z příjmů) ve výši 43 576 tis. Kč, z toho zejména o nedaňové finanční náklady ve výši 43 331 tis. Kč a o ostatní nedaňové provozní náklady ve výši 245 tis. Kč, související především s náklady a úroky z intercompany financování, které nebyly pro daňové účely uznány jako daňově účinné.

Základ daně (resp. daňová ztráta) společnosti za zdaňovací období 2025 tak činil -1 242 489 Kč. Společnost vykázala za rok 2025 daňovou ztrátu pro účely daně z příjmů právnických osob, splatná ani odložená daň z příjmů nebyla vykázána (daňová povinnost za rok 2025 činí 0 Kč). Vzniklou daňovou ztrátu je společnost oprávněna uplatnit jako odčitatelnou položku od základu daně v následujících zdaňovacích obdobích v souladu s § 34 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů.

Daňové přiznání k dani z příjmů právnických osob za zdaňovací období 2025 zpracovala společnost HAVEN, Tax & Accounting, s.r.o.

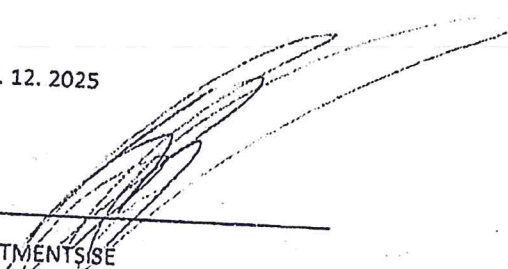
E. Soudní spory

Společnost k rozvahovému dni 31. 12. 2025 nevede a nebylo vůči ní ani z její strany zahájeno žádné soudní, rozhodčí, správní ani jiné obdobné řízení, které by mohlo mít významný vliv na její finanční situaci, majetek nebo hospodářský výsledek.

F. Významné události, které nastaly po rozvahovém dni

Po datu účetní závěrky (31. 12. 2025) nenastaly do data sestavení účetní závěrky žádné významné skutečnosti, které by měly být uvedeny v této příloze a které by ovlivnily účetní závěrku k 31. 12. 2025.

V Praze dne 31. 12. 2025


VIHOREV.INVESTMENTS SE

Mgr. Maxím Vichorev, statutární orgán

