



POLOLETNÍ FINANČNÍ ZPRÁVA
SPOLEČNOSTI
LOG SYMPATIA HOLDING a.s.
(neauditovaná)

ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

Od 1. ledna 2025

Do 30. června 2025



Přehled společnosti

Název společnosti	Log Sympatia Holding a.s.
Sídlo společnosti	Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno
Právní forma	B 8260 vedená u Krajského soudu v Brně
Identifikační číslo	086 59 630
DIČ	CZ08659630
Předmět podnikání	Log Sympatia Holding a.s. je holdingová akciová společnost, která prostřednictvím svých dceřiných společností vlastní průmyslové budovy v Chorvatsku a ve Slovinsku. Jejím smyslem je management, financování, realizace a pronájem těchto nemovitostí.
Základní kapitál	2 000 000 Kč

Obsah

1.	Obecné informace.....	4
2.	Informace o podnikatelské činnosti a přehled za účetní období	6
3.	Očekávaný vývoj v následujícím období	12
4.	Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky	13
5.	Konsolidovaná mezitímní účetní závěrka k 30. červnu 2025	13
6.	Čestné prohlášení osob odpovědných za konsolidovanou pololetní FINANČNÍ ZPRÁVU společnosti Log Sympatia Holding a.s. obsahující konsolidovanou mezitímní účetní závěrku.....	13

1. OBECNÉ INFORMACE

1.1 VYKAZUJÍCÍ SUBJEKT

Struktura a identifikace společnosti

Log Sympatia Holding a.s. (dále jen "Společnost") je akciová společnost založená a registrovaná v České republice se sídlem Příkop 843/4, Zábřovice, 602 00 Brno, Česká republika.

Společnost byla založena dne 4. listopadu 2019 a zapsána do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8260.

IČO: 086 59 630

Registrovaným předmětem podnikání společnosti je výroba, obchod a služby. V současné době společnost spravuje, financuje, realizuje výstavbu a pronájem daných nemovitostí.

Vlastnictví

K 31. prosinci 2024 byla vlastnická struktura Společnosti následující:

- Log Expert Development s.r.l. (se sídlem Lorena 23 Street, místnost 2, ap.11, 300001 Temešvár, Rumunsko, IČO: J35/1135/2011, DIČ: 28470916) - 50 % podílu na vlastnictví Společnosti
- Sympatia Projects, s. r. o. (se sídlem Vajnorská 21 A, 831 03 Bratislava - Nové Mesto, Slovensko, IČO: 54 246 890) - 40 % podílu na vlastnictví Společnosti
- MB Cons Solutions s.r.l. (se sídlem 16 Fargas Street, Dumbravita Village, Timis Country, Rumunsko, IČO: J35/2279/2015, DIČ: 35220793) - 10 % podílu na vlastnictví Společnosti

Konečným skutečným vlastníkem zapsaným u Ministerstva spravedlnosti České republiky je:

- Ecaterina Onica (nepřímý skutečný vlastník)
- Branislav Habán (nepřímý skutečný vlastník).

Statutární orgán

Statutárním orgánem společnosti je představenstvo. Představenstvo je složeno ze dvou členů:

- Ing. Branislav Habán
- Adrian Stanisav.

Oba členové představenstva jednají jménem společnosti společně.

Dozorčí orgán a výbor pro audit

Dozorčí orgán společnosti zastupují:

- Ing. Marek Laššák
- Bogdan Martin
- Člen č. 3.

Počet členů dozorčího orgánu je 3. K 30. červnu 2025 má dozorčí orgán pouze dva členy.

Výbor pro audit je zastoupen:

- Oana Alexandra Gaspar
- Michal Bañas
- Irenej Denkocy.

Počet členů výboru pro audit je 3. K 30. červnu 2025 má dozorčí orgán tři členy.

1.2 ZÁKLADNÍ KAPITÁL SPOLEČNOSTI LOG SYMPATIA HOLDING A.S.

Společnost vydala 100 ks akcií na jméno v certifikované podobě ve jmenovité hodnotě 20 000 Kč za jednu akcii. Celková výše základního kapitálu činí 2 000 000 Kč a je plně splacen.

V tomto období nedošlo k žádné změně v počtu vydaných akcií.

Společnost ve vykazovaném období nenabyla žádné vlastní akcie.

1.3 REPORTINGOVÁ SKUPINA ("LOG SYMPATIA HOLDING GROUP" NEBO "LSH GROUP")

Základní informace

Charakter činnosti a hlavní aktivity skupiny LSH se zaměřují na investování vlastních i klientských finančních prostředků primárně do průmyslových a komerčních nemovitostních projektů.

Skupina LSH aktivně vyhledává, důkladně analyzuje a úspěšně realizuje vysoce kvalitní realitní projekty, které zaručují nejlepší poměr návratnosti a rizika. Investiční aktivity podléhají dohledu Národní banky Slovenska a zahraničních regulačních orgánů.

Skupina LSH nabízí stabilní a dlouhodobě udržitelnou návratnost investic podpořenou viditelnými a hmatatelnými projekty v reálné ekonomice.

Struktura skupiny

Skupina LSH měla k 31. prosinci 2024 následující dceřiné společnosti:

Společnost	Sídlo společnosti	Od	Majetková účast	Stát
Log Sympatia Holding a.s.	Příkop 843/4, Zábřovice, 602 00 Brno	4.11.2019	Špičková holdingová společnost	Česká republika
LOG EXPERT ONE d.o.o.	Ilica 1, Záhřeb, 10000, Chorvatsko	1.4.2020	100 % dceřiná společnost	Chorvatsko
LOG EXPERT TWO d.o.o.	Ilica 1, Záhřeb, 10000, Chorvatsko	26.3.2021	100 % dceřiná společnost	Chorvatsko
LOG EXPERT THREE d.o.o.	Ilica 1, Záhřeb, 10000, Chorvatsko	10.8.2021	100 % dceřiná společnost	Chorvatsko
LOG EXPERT FOUR d.o.o.	Ilica 1, Záhřeb, 10000, Chorvatsko	14.10..2021	100 % dceřiná společnost	Chorvatsko
LOG EXPERT SEVEN d.o.o.	Ilica 1, Záhřeb, 10000, Chorvatsko	21.10.2023	100 % dceřiná společnost	Chorvatsko
LOG EXPERT EIGHT d.o.o.	Ilica 1, Záhřeb, 10000, Chorvatsko	14.4.2023	100 % dceřiná společnost	Chorvatsko
LOG EXPERT TEN d.o.o.	Ilica 1, Záhřeb, 10000, Chorvatsko	24.1.2024	100 % dceřiná společnost	Chorvatsko
LOG ONE d.o.o.	Pot za Brdom 102, Lublaň, 1000 Lublaň	22.1.2021	100 % dceřiná společnost	Slovinsko
LOG TWO d.o.o.	Pot za Brdom 102, Lublaň, 1000 Lublaň	27.10.2021	100 % dceřiná společnost	Slovinsko

2. INFORMACE O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A PŘEHLED ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

2.1 INFORMACE O PODNIKATELSKÝCH AKTIVITÁCH SPOLEČNOSTI A SKUPINY

Hlavní činností Společnosti je emise dluhopisů a následné poskytnutí vnitroskupinového financování skupině LSH formou půjčky, úvěru nebo případně jiných forem financování z výnosů emise dluhových cenných papírů. Společnost v současné době nevykonává žádnou jinou podnikatelskou činnost.

LSH Skupina je investiční a developerská skupina, která se specializuje na výstavbu, správu, financování a pronájem průmyslových nemovitostí prostřednictvím svých dceřiných společností. Její aktivity jsou soustředěny především na logistické, komerční a rezidenční projekty v Chorvatsku a Slovinsku.

Skupina se profiluje jako dlouhodobý investor, který vyhledává projekty s vysokým poměrem návratnosti vůči riziku. Investice jsou realizovány jak z vlastních zdrojů, tak prostřednictvím klientských fondů. Mezi klíčové oblasti zájmu patří:

- Logistické areály - reagující na rostoucí poptávku po skladovacích kapacitách v důsledku rozvoje e-commerce.
- Průmyslové zóny - využívající strategickou polohu Balkánu jako alternativní distribuční trasy mezi Asií a Evropou.
- Rezidenční a komerční nemovitosti - s důrazem na stabilní výnosy a udržitelnost.

2.2 POPIS DŮLEŽITÝCH UDÁLOSTÍ V PRVNÍM POLOLETÍ A JEJICH DOPAD

Období od 1. ledna 2025 do 30. června 2025 bylo pro skupinu LSH velmi úspěšným. V průběhu prvního pololetí roku 2025 se Skupina zaměřila na dokončování již zahájených developerských projektů, akviziční činnost a fundraisingovou činnost pro další plánované projekty.

V prvním pololetí společnost dosáhla následující milníky:

- Finální odevzdání budov všem nájemníkům projektu Zdenčina pod společností Log Expert Two d.o.o.
- Odevzdání nájemníkovi část budovy DC6 v Záhřebu, Velika Gorica pod společností Log Expert Ten d.o.o.
- Získání dalších pozemku na rozšíření stávajícího průmyslového parku v Záhřebu, Velika Gorica
- Získání prvních povolení na rozšíření parku Brnik, Lublaň, Slovinsko

Vydané dluhopisy a externí financování

Dne 5. března 2025 emitovala společnost dluhopisy pod ISIN: SK4000026951 - LogSymHol/ZERO CPN BD 20271201 s následujícími charakteristikami:

EUR	
ISIN	SK4000026951
Zkratka	LogSymHol/ZERO CPN BD 20271201
Měna nominální hodnoty	EUR
Nominální hodnota [EUR]	10,000.00
Úroková sazba [%]	0.0000
Datum emise	05.03.2025
Počátek obchodování	05.03.2025
Datum splatnosti	01.12.2027
Měna obchodování	EUR

Na základě externích bankovních finančních dohod LSH Skupiny s příslušnými bankovními subjekty je definován požadavek na kladný vlastní kapitál individuálních dceřiných společností. Společnost Log Sympatia Holding a.s. proto dne 3. ledna 2025 uhradila kapitálový příplatek společnosti Expert One d.o.o. ve výši 1 500 tisíc EUR. Kapitálový příplatek byl také uhrazen v dubnu 2025 společností LOG ONE d.o.o., a to ve výši 1 800 tisíc EUR. Oba kapitálové příplatky byly společností uznány na základě valných hromad konaných v prosinci roku 2024.

2.3 VLIV MEZINÁRODNÍ SITUACE NA SKUPINU

Mezinárodní geopolitická a ekonomická situace nadále představuje významný faktor ovlivňující podnikatelské prostředí, zejména v oblasti přeshraničních investic a výstavby. Skupina operuje na trzích v Chorvatsku a Slovinsku, vnímá dopady globálních událostí - včetně vývoje válečných konfliktů, změn celních politik a pohybů na energetických trzích - jako potenciální rizika pro stabilitu dodavatelských řetězců, dostupnost stavebních materiálů a investiční apetit nájemců. Přestože region Balkánu zůstává relativně stabilní, skupina aktivně sleduje vývoj v oblasti mezinárodního obchodu a legislativy EU, které mohou ovlivnit nákladovost projektů a podmínky dlouhodobého pronájmu. Skupina pravidelně analyzuje trh a aktivně reaguje na případné změny včetně přijetí opatření ke zmírnění případných změn a jejich přímých či nepřímých dopadů, včetně diverzifikace dodavatelů, posílení řízení likvidity a průběžného vyhodnocování investičních strategií v kontextu aktuálního vývoje.

2.4 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI V PRVNÍM POLOLETÍ ROKU 2025

Skupina v rámci své běžné činnosti realizuje transakce se spřízněnými osobami, které zahrnují zejména vztahy s dceřinými podniky založené na zajištění financování. Veškeré transakce jsou prováděny za obvyklých tržních podmínek, řádně evidovány a zveřejňovány v souladu s platnými účetními a regulatorními předpisy. Skupina dbá na transparentnost a nezávislost rozhodovacích procesů, přičemž žádná z transakcí neměla negativní dopad na finanční stabilitu nebo řízení společnosti.

Za vykazované období končící 30. června 2025 nedošlo k žádným transakcím se spřízněnými stranami, které podstatně ovlivnily výsledky hospodaření Společnosti nebo jejího konsolidačního celku.

2.5 NEJVÝZNAMNĚJŠÍ RIZIKA, KTERÁ JSOU SPECIFICKÁ PRO SPOLEČNOST JAKO EMITENTA DLUHOPISŮ

Nákup a vlastnictví dluhopisů s sebou nese řadu rizik, z nichž nejvýznamnější jsou uvedeny dále v této kapitole. Rizikové faktory uvedené v této kapitole jsou seřazeny podle jejich významnosti, pravděpodobnosti výskytu, závažnosti a předpokládaného rozsahu jejich nepříznivého dopadu na podnikání, resp. účetní závěrku Společnosti. Níže uvedené rizikové faktory jsou kategorizovány podle jejich povahy a jsou uvedeny pouze v omezeném počtu. V rámci každé kategorie jsou nejvýznamnější rizika uvedena jako první. Následující přehled rizikových faktorů není vyčerpávající a nenahrazuje žádnou odbornou analýzu.

2.5.1 Rizikové faktory související se Společností

Podnikání Společnosti je ovlivněno různými rizikovými faktory. Níže uvedené rizikové faktory představují nejvýznamnější riziko, které může nepříznivě ovlivnit finanční a ekonomickou situaci Společnosti, její podnikání a schopnost dostát svým závazkům.

2.5.1.1 Rizika související s finanční situací Společnosti

Riziko závislosti Společnosti na podnikání dceřiných společností

Společnost je bez dlouhé obchodní historie. Společnost byla založena výhradně za účelem řízení a financování svého majetku, nad nímž má vlastnickou a/nebo manažerskou kontrolu. Dceřiné společnosti byly založeny za účelem vývoje, výstavby a pronájmu logistických hal v Chorvatsku a Slovinsku. Účelem Společnosti je tedy poskytovat financování těchto projektů, realizovaných především ve fázi přípravy a výstavby projektu. Hlavními zdroji příjmů Společnosti jsou: a) příjmy z dividend Společnosti, které jsou odvozeny ze zisku z pronájmu logistických center, b) zdroje ze zvýšeného refinancování bankovních úvěrů (refinancování stavebního úvěru na investiční úvěr), c) příjmy z prodeje dceřiných společností po úspěšném dokončení projektů a příjmy z prodeje majetku dceřiných společností. Finanční situace Společnosti a její schopnost plnit své závazky vyplývající z dluhopisů závisí na schopnosti výše uvedených

dceřiných společností generovat peněžní tok a zisk. Pokud tedy dané dceřiné společnosti nejsou schopny generovat očekávané výnosy, může být nepříznivě ovlivněna schopnost Společnosti plnit své závazky vyplývající z dluhopisů vůči držitelům dluhopisů. Poskytování financování ze strany Společnosti dceřiným společnostem proto podléhá řadě rizik a nelze zaručit, že dceřiné společnosti budou vždy schopny generovat dostatečné výnosy a že Společnost bude schopna včas získat prostředky, které jí umožní splatit své závazky vůči držitelům dluhopisů.

Z výše uvedeného důvodu se všechny okolnosti a rizikové faktory vztahují také na jednotlivé dotčené společnosti, což by mohlo nepříznivě ovlivnit podnikání Skupiny, její výsledky hospodaření a finanční situaci a následně schopnost splácet své závazky vyplývající z dluhopisů.

Dceřiné společnosti jsou vystaveny rostoucím cenám stavebních materiálů

Dceřiné společnosti používají při realizaci svých projektů ve výstavbě různé druhy stavebních surovin a materiálů, jejichž ceny mohou být poměrně výrazné, což může mít negativní dopad na vývoj ziskových marží Společnosti a jejích provozních výsledků, přičemž náklady na zajištění fixace cen vstupů od dodavatelů mohou způsobit vznik dodatečných nákladů. Dceřiné společnosti působí v odvětví, které je přímo závislé na cenách stavebních surovin a dodávek, které jsou určovány mezinárodně, a jakékoli zvýšení cen těchto surovin a dodávek může mít vliv na finanční situaci. Obdobně může nedostatek jednoho nebo více materiálů nebo surovin, selhání jednotlivých dodavatelských řetězců nebo zvýšení cen nepříznivě ovlivnit finanční situaci a schopnost plnit své závazky vyplývající z dluhopisů.

Riziko růstu úrokových sazeb

Skupina je vystavena riziku růstu úrokových sazeb, neboť dceřiné společnosti využívají k realizaci svých projektů také bankovní financování. Úrokové sazby z bankovního financování jsou složeny ze základní sazby a marže banky. Dlouhodobý vývoj úrokových sazeb na trhu, na kterém dceřiné společnosti působí, závisí na politice Evropské centrální banky (dále jen "ECB"). V letech 2022 a 2023 jsme byli svědky vysoké inflace a rostoucích úrokových sazeb v Evropské unii, a tedy i v eurozóně, přičemž ECB stabilizovala a snížila inflaci prostřednictvím měnové politiky.

Skupina očekává, že v nadcházejících obdobích ECB změní svou měnovou politiku a úrokové sazby na finančních trzích začnou opět klesat, což se projeví v následném snížení úrokových sazeb, za které dceřiné společnosti získávají peníze od komerčních bank na financování projektů. Zajištění rizika proti růstu úrokových sazeb je realizováno finančními deriváty, které představují dodatečné finanční náklady.

Riziko spojené s obsazením komerčních prostor

Poptávka po komerčních prostorách je silně ovlivněna ekonomickými podmínkami jak lokálně, tak globálně (kvůli rostoucímu podílu mezinárodních nájemců). V souladu s tím by jakýkoli nepříznivý vývoj na makroekonomické úrovni nebo jakékoli jiné příčiny, které by mohly vést ke snížení ekonomické aktivity, mohly mít na Společnost podstatný nepříznivý dopad. Jedná se zejména o změny v nabídce a poptávce po nemovitostech nebo snížení aktivity na trhu nemovitostí v zemích, ve kterých dceřiné společnosti působí, což může nepříznivě ovlivnit obsazenost nebo výši nájemného. Podobně může dojít ke snížení poptávky po pronájmu prostor v nadcházejících projektech dceřiných společností emitenta v důsledku nepříznivých ekonomických podmínek nebo zvýšení nabídky dostupných prostor. To by mohlo vést k nižší obsazenosti, kapitálovým výdajům potřebným k přilákání nebo udržení nájemníků a nižším příjmům.

Riziko likvidity

Riziko likvidity je riziko krátkodobého nedostatku likvidních finančních prostředků k úhradě splatných závazků Společnosti, tj. nerovnováhy ve struktuře aktiv a pasiv emitenta. Likvidita, tj. snadný přístup k finančním prostředkům, je zásadní pro podnikání, zejména v souvislosti s financováním obchodních aktivit dceřiných společností. Riziko likvidity zahrnuje zejména riziko, že nebude možné financovat aktiva nástroji s odpovídající splatností a úrokovou sazbou, riziko, že nebude možné získat likvidní aktiva

dostatečně rychle nebo v dostatečném množství, a související riziko, že nebude možné splácet splatné závazky.

Vzhledem k tomu, že Společnost nebude mít žádné jiné zdroje finančních prostředků než své pohledávky ze svých dluhopisů, nelze vyloučit to, že Společnost bude čelit nedostatku likvidity, který by mohl nepříznivě ovlivnit jeho podnikání, ekonomické výsledky a finanční situaci, a tím i jeho schopnost dostat svým závazkům vyplývajícím z dluhopisů.

Riziko úpadku (insolvence)

Neschopnost dceřiných společností splácet finanční prostředky Společnosti může vést k úpadku (platební neschopnosti) Společnosti, protože Společnost, nemá jiné zdroje finančních prostředků potřebné k plnění svých závazků (včetně závazků z dluhopisů) kromě splatných pohledávek z dluhopisů. Pokud se Společnost dostane do platební neschopnosti, může být proti němu zahájeno konkurzní nebo restrukturalizační řízení.

Riziko podřízenosti pohledávek

Většina pohledávek Společnosti jsou pohledávky vůči osobám, které jsou spřízněnými osobami. V případě bankrotu, restrukturalizace nebo jiných podobných řízení týkajících se majetku těchto dlužníků Společnosti budou pohledávky Společnosti vůči těmto osobám podřízeny pohledávkám ostatních nespojených věřitelů těchto osob, což může vést k tomu, že pohledávky Společnosti budou uspokojeny jen v malé míře nebo vůbec. V takové nepříznivé situaci může být schopnost Společnosti splácet své závazky vyplývající z dluhopisů ohrožena.

Riziko dalšího zadlužení

Přijetí dalšího dluhového financování ze strany Společnosti může v konečném důsledku znamenat, že v případě konkurzu, restrukturalizace, likvidace nebo jiného obdobného řízení vůči Společnosti budou pohledávky z dluhopisů uspokojeny za nižší cenu, než kdyby takové jiné dluhové financování nebylo přijato.

Důvody současné zadluženosti dceřiných společností a Společnosti jsou založeny na objektivních důvodech, neboť Společnost získává peněžní prostředky pro Skupinu výhradně vydáním dluhopisů a následně poskytuje peněžní prostředky ve formě úvěrů dceřiným společnostem na realizaci projektů výstavby a pronájmu logistických hal.

2.5.1.2 Rizika spojená s podnikatelskou činností Společnosti

Měnové riziko

Dceřiné společnosti působí v zemích, kde je platební měnou euro (EUR) a jejich příjmy a výdaje jsou denominovány v eurech. Společnost vydává dluhopisy v EUR a je tak nepřímo vystaven měnovému riziku v případě výrazné volatility směnného kurzu EUR/CZK. Použití zajišťovacích nástrojů může zvýšit nebo snížit expozici vůči CZK, ale nemusí zcela eliminovat expozici vůči tomuto riziku.

Celková ekonomická situace v podnikatelském regionu

Regionem podnikání Skupiny je Česká republika, Slovensko, Chorvatsko a Slovinsko. Celková ekonomická situace ve výše uvedených regionech přímo ovlivňuje hospodářské výsledky dceřiných společností, které v něm mají sídlo nebo v něm podnikají, a tedy i Společnosti. Nelze vyloučit riziko, že se hospodářské výsledky ve větší či menší míře zhorší v důsledku významné negativní změny v ekonomickém vývoji zemí v tomto regionu.

Riziko ztráty klíčových osob

Riziko ztráty klíčových osob představuje riziko, že Společnost a Skupina nebudou schopny dostatečně motivovat a udržet si osoby, které jsou klíčové pro schopnost Skupiny rozvíjet a realizovat klíčové strategie. Mezi klíčové osoby Skupiny patří členové vrcholového vedení Společnosti:

- Gabriel Bitea - zodpovědný za strategii, komunikaci s klienty a řízení a realizaci staveb
- Branislav Habán - statutární orgán, zodpovědný za strategii, financování a komunikaci s investory
- Bogdan Martin - zodpovědný za řízení a realizaci staveb
- Adrian Stanisav - statutární orgán, odpovědný za finanční řízení
- Marek Laššák - zodpovědný za strategii, finanční řízení a komunikaci s bankami a investory

Odchody manažerů nebo klíčových zaměstnanců by mohly nepříznivě ovlivnit podnikání, finanční situaci a výsledky hospodaření Společnosti, což by mohlo nepřímo nepříznivě ovlivnit schopnost Společnosti plnit své závazky vyplývající z dluhopisů. Růst poptávky nad nabídkou kvalifikované pracovní síly může způsobit hromadný odchod klíčových osob a Společnost může být nucena vynaložit větší částku, aby si udržela nebo přilákala zaměstnance. To může mít negativní dopad na zvýšené náklady, a tím i na ziskovost Společnosti.

Riziko změny strategie

Přestože Společnosti nejsou známy žádné plány na změnu investiční strategie, nelze vyloučit, že změna stávající vlastnické struktury bude mít za následek změnu budoucí celkové strategie Společnosti.

Riziko soudních sporů

V případě soudního nebo rozhodčího řízení se Společnost vystavuje potenciálnímu riziku, že by takové řízení mohlo vést ke změně finanční situace. V období 12 měsíců předcházejících datu vydání této Výroční zprávy si Společnost nebyla a není vědoma žádných soudních, správních nebo rozhodčích řízení, které by se jí dotýkaly, a Společnost si není vědoma žádné hrozby takového řízení.

2.5.2 Rizikové faktory týkající se dluhopisů

2.5.2.1 Rizika související s povahou cenných papírů

Inflační riziko

Obecně platí, že inflace znehodnocuje měnu, ve které je dluhopis denominován. Existuje zde riziko, že hodnota dluhopisu bude klesat v závislosti na úrovni inflace a době trvání dluhopisu, což je odrazem citlivosti dluhopisu na změny úrokových sazeb. Čím vyšší je doba trvání dluhopisu, tím více může hodnota investice do takového nástroje s rostoucí inflací klesat. Pokud míra inflace překročí míru nominálních výnosů z dluhopisů, bude hodnota reálných výnosů z dluhopisů negativní.

Riziko neplnění závazků

Jako každá jiná půjčka, i dluhopisy podléhají riziku nesplacení. Za nepříznivých okolností nemusí být Společnost schopna splatit své závazky vyplývající z dluhopisů a hodnota dluhopisů při jejich prodeji může být nižší než částka původní investice. Krátkodobé závazky Společnosti jsou tvořeny téměř výhradně emisemi dluhopisů. Zdrojem příjmů pro splacení dluhopisů jsou téměř výhradně úvěry poskytnuté Společností dceřiným společnostem odpovídající výši emitovaných dluhopisů, včetně příslušných úroků. Následné splacení závazků vyplývajících z dluhopisů Společnosti je tedy závislé na splacení závazků dceřiných společností vůči Společnosti.

Riziko nízké likvidity trhu

Dluhopisy Společnosti jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, ale vzhledem k nejistotě, zda bude vytvořen dostatečně likvidní sekundární trh, může být obchodování s nimi obecně méně likvidní než obchodování s jinými cennými papíry. Nebo, i když bude vytvořen dostatečně likvidní sekundární trh, zda takový sekundární trh přetrvá. Na potenciálně nelikvidním trhu totiž nemusí být nikdy možné prodat

dluhopisy za adekvátní (tj. na dotaz investorů) cenu, což může mít negativní dopad zejména na držitele dluhopisů, kteří investovali do dluhopisů za účelem obchodování s nimi na sekundárním trhu a za účelem dosažení zisku z tohoto obchodování, nebo také na ty, kteří jsou z jiných důvodů nuceni prodat dluhopisy před jejich splatností. Držitelé dluhopisů obecně drží dluhopisy zakoupené od až do jejich splatnosti nebo odkupu emitentem a nevystavují se riziku nízké likvidity. V případě, že je potřeba prodat dluhopisy předčasně, mohou investoři kontaktovat svého dealera, který může jménem svých klientů zajistit prodej dluhopisů. V tomto případě je klient vystaven výše uvedenému riziku, protože obchodník s cennými papíry nemusí být schopen najít klienta, který by měl zájem o koupi dluhopisů. Obchodník s cennými papíry ani banka nebudou tvůrci, a proto nemohou závazně uvádět ceny dluhopisů.

Riziko předčasného splacení

Vzhledem k tomu, že emisní podmínky dluhopisů umožňují jejich předčasné splacení v plné výši, pokud k takovému předčasnému splacení dluhopisů dojde před datem jejich splatnosti, je zde platné riziko nižšího než očekávaného celkového výnosu v důsledku takového předčasného vyplacení, jakož i reinvestiční riziko v případě, že předčasně splacenou částku jistiny nelze reinvestovat se srovnatelnou částkou výnos za daných tržních podmínek.

Riziko zatížení daní a povinných odvodů

Při posuzování atraktivity investice do dluhopisů je třeba brát v úvahu daňové zákony země zdanění, země, ve které je obchod s dluhopisem vypořádán, nebo jakékoli jiné země, jejíž daňové zákony a obvyklá daňová zátěž mohou ovlivnit výkonnost samotné investice do dluhopisu nebo návratnost investice do dluhopisu. Potenciální kupující nebo prodávající dluhopisů by si měli být vědomi toho, že mohou být odpovědní za daně, odvody nebo jiné nároky nebo poplatky v souladu se zákony a zvyklostmi země, ve které se převod dluhopisů uskutečňuje, nebo jakýmkoli jiným relevantním pro danou situaci. Jakékoli změny v daňových předpisech mohou také způsobit, že výsledný výnos z dluhopisů bude nižší, než se původně očekávalo, a/nebo že může být vyplacena nižší částka při prodeji nebo splatnosti dluhopisů, než se původně očekávalo.

Riziko dluhopisů bez úroků

S dluhopisy je spojeno riziko, že cena těchto dluhopisů na sekundárním trhu klesne v důsledku změn úroků. Ceny těchto dluhopisů jsou volatilnější než ceny dluhopisů s pevnou sazbou a mohou výrazněji reagovat na změny tržních úrokových sazeb ve srovnání s dluhopisy s podobnou splatností.

Riziko poplatků a dalších výdajů

Výše výnosu z investice do dluhopisů může být nepříznivě ovlivněna poplatky, jako jsou poplatky splatné v souvislosti s nákupem, prodejem a účastí dluhopisu v systému vypořádání. Tyto poplatky mohou zahrnovat poplatky za otevření účtu, převody nebo převody finančních prostředků a týkají se především sekundárního obchodování. Výše výnosů (částka, která má být vyplacena) může být také ovlivněna jinými platbami provedenými v souvislosti s dluhopisy (jako jsou například daně a další výdaje).

2.5.2.2 Rizika související s bezpečností dluhopisů

Riziko přímého nároku výhradně vůči Společnosti

Dluhopisy jsou vydávány výhradně Společností, která je jediným dlužníkem za závazky vyplývající z dluhopisů. Žádná jiná osoba neposkytuje žádnou záruku nebo jiné zajištění ve vztahu k dluhopisům, které by držitelům dluhopisů umožňovaly uplatňovat jakýkoli přímý nárok z dluhopisů vůči jakékoli jiné osobě než Společnosti nebo vůči majetku jakékoli jiné osoby než Společnosti.

2.6 ALTERNATIVNÍ VÝKONNOSTNÍ UKAZATELE

Alternativní finanční ukazatele výkonnosti jsou finanční ukazatele, které nejsou definované či uznávané dle účetních standardů IFRS a které se považují za alternativní ukazatele výkonnosti tak, jak jsou definovány Obecnými pokyny ESMA k alternativním výkonnostním ukazatelům vydanými Evropským orgánem pro cenné papíry a trhy (ESMA) dne 5. října 2015.

Přestože ESMA (Evropský orgán pro cenné papíry a trhy) nevyžaduje odsouhlasení alternativních výkonnostních ukazatelů (APM) s účetními výkazy, pokud lze APM definovat z finančních výkazů, přidáváme odsouhlasení pro lepší porozumění našemu výpočtu ukazatele krytí celkového zisku a dluhové služby (DSCR) a poměru úvěru k hodnotě, tzv. loan to value (LTV).

2.6.1 Celkový zisk

Společnost používá celkový zisk, protože je to důležitý ekonomický ukazatel ukazující provozní efektivitu podniku srovnatelnou s jinými společnostmi, a protože nesouvisí s politikou odpisů a amortizací společnosti (protože projekty jsou vykazovány v reálné hodnotě). Ukazatel celkového zisku je také považován za dobrou aproximaci zbytkového peněžního toku. Navíc je to jeden ze základních ukazatelů, který používají společnosti po celém světě ke stanovení svých klíčových finančních a strategických cílů. Společnost používá ukazatel celkového zisku také v procesu sestavování rozpočtu, ve srovnání se svými konkurenty a jako základ pro odměňování klíčových vedoucích pracovníků. Tento indikátor používají také burzovní a bankovní analytici.

2.6.2 Ukazatel krytí dluhové služby (DSCR)

Společnost používá DSCR, protože se jedná o důležitý ekonomický ukazatel odkazující na jeden ze závazků externího financování.

Skupina se zaměřuje na klíčové finanční ukazatele včetně DSCR pro účely výpočtu kovenantů, Skupina provedla přecenění investičního majetku ve výstavbě na reálnou hodnotu.

DSCR k 30. červnu 2025 činí 1,29, ve srovnatelném období se jednalo o hodnotu 1,23 ke konci roku 2024 oproti minimálnímu poměru 1,20.

2.6.3 Poměr úvěru k hodnotě (LTV)

Skupina se zaměřuje na klíčové finanční ukazatele včetně LTV pro účely výpočtu kovenantů, Skupina provedla přecenění investičních nemovitostí ve výstavbě na reálnou hodnotu.

LTV (poměr úvěru k hodnotě) finančních podmínek činil k 30. 6. 2025 56,1% ve srovnání s 51,7 % k 31. prosinci 2024, oproti maximálnímu poměru 70 %.

3. OČEKÁVANÝ VÝVOJ V NÁSLEDUJÍCÍM OBDOBÍ

Pro druhé pololetí roku 2025 Skupina LSH očekává dokončení probíhajících projektů v Záhřebu, Veliké Gorici a pokračování v práci na akvizici dalších nových projektů pro nadcházející roky. Současně budou dokončeny povolovací a přípravné práce na stávajících projektech pozemkového fondu zahájeny povolovací a přípravné práce na nově koupených pozemcích.

Cílem je překročit v roce 2025 celkovou pronajimatelnou plochu dokončených a připravovaných projektů pozemkového fondu ve výši 500 000 m².

4. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ ÚČETNÍ JEDNOTKY

Konsolidovaná pololetní finanční zpráva za první pololetí roku 2025, tj. k 30. červnu 2025 byla vypracována za předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky/Skupiny.

5. KONSOLIDOVANÁ MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 30. ČERVNU 2025

Konsolidovaná mezitímní účetní závěrka je přiložena na straně č. 14.

Konsolidovaná mezitímní účetní závěrka nebyla ověřena auditorem.

6. ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOB ODPOVĚDNÝCH ZA KONSOLIDOVANOU POLOLETNÍ FINANČNÍ ZPRÁVU SPOLEČNOSTI LOG SYMPATIA HOLDING A.S. OBSAHUJÍCÍ KONSOLIDOVANOU MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKU

Prohlašujeme, že podle našeho nejlepšího vědomí poskytuje konsolidovaná pololetní finanční zpráva za první pololetí roku 2025, tj. za období končící 30. června 2025 věrný a poctivý obraz aktiv, pasív, finanční situace a výsledků hospodaření Skupiny. Zpráva také obsahuje popis významných událostí, které nastaly v průběhu účetního roku 2025, a jejich dopad na mezitímní účetní závěrku a popis hlavních rizik a nejistot pro následující období, jakož i popis transakcí se spřízněnými stranami, které významně ovlivňují výsledky hospodaření emitenta, a poskytuje věrný přehled těchto požadovaných informací ve smyslu ustanovení § 119 odst. 2 písm. b) zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů.

Tato konsolidovaná pololetní finanční zpráva byla připravena a schválena k vydání dne 29. září 2025.

Brno, 29. září 2025



.....
Branislav Habán
Předseda představenstva
Log Sympatia Holding a.s.



.....
Adrian Stanisav
Člen představenstva
Log Sympatia Holding a.s.

**KONSOLIDOVANÁ MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA
(ZKRÁCENÝ ROZSAH) SESTAVENÁ V SOULADU S
MEZINÁRODNÍMI STANDARDY ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ VE
ZNĚNÍ PŘIJATÉM PRO EVROPSKOU UNII**

K 30. ČERVNU 2025

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA POLOLETÍ
KONČÍCÍ 30. ČERVNU 2025

V tisících EUR	Poznámky	30. červen 2025	30. červen 2024
Výnosy	7	9 739	5 740
Náklady na výnosy	8	-2 052	-1 491
Hrubý zisk		7 687	4 249
Režijní a administrativní náklady	9	-363	-620
Odpisy a amortizace	12	-40	-5
Ostatní výnosy/náklady	9	-187	55
Čistý výsledek ocenění investic do nemovitostí	11	171	19 845
Zisk z provozu		7 268	23 524
Výnosové úroky	22	21	0
Nákladové úroky	17, 18, 19	-4 109	-2 901
Finanční výnosy	9	253	137
Finanční náklady	9	-271	-158
Zisk před zdaněním		3 162	20 602
Daně z příjmů	10	2 340	-2 636
ZISK ZA DANÉ OBDOBÍ		5 502	17 966
OSTATNÍ ÚPLNÝ VÝSLEDEK		0	0
Rozdíly v přepočtu cizích měn bez daně		0	0
OSTATNÍ ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA DANÝ ROK, BEZ DANĚ		0	0
		0	0
CELKOVÝ ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA DANÉ OBDOBÍ		5 502	17 966

Nedílnou součástí této konsolidované mezitímní účetní závěrky je příloha na stranách 20-38

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 30. ČERVNU 2025

V tisících EUR	Poznámky	30. června 2025	31. prosince 2024
AKTIVA			
DLOUHODOBÁ AKTIVA			
Investiční nemovitosti	11	258 600	256 000
Investiční nemovitost ve výstavbě	11	85 740	56 512
Pozemky, budovy a zařízení	11	311	248
Poskytnuté zápůjčky	13, 22	580	570
Obchodní a jiné pohledávky	12	506	5
Derivátová finanční aktiva	14	558	328
Odložená daň	12	190	36
DLOUHODOBÁ AKTIVA CELKEM		346 485	313 699
OBĚŽNÁ AKTIVA			
Obchodní a jiné pohledávky	13	2 634	1 063
Zálohy a ostatní oběžná aktiva	13	3 685	3 467
Poskytnuté zápůjčky	13, 22	50	50
Daňové pohledávky	13	1 477	1 412
Derivátová finanční aktiva	14	380	357
Peníze a peněžní ekvivalenty	15	12 837	5 215
OBĚŽNÁ AKTIVA CELKEM		21 063	11 564
AKTIVA CELKEM		367 548	325 263

Nedílnou součástí této konsolidované mezitímní účetní závěrky je příloha na stranách 20-38

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 30. ČERVNU
2025 (pokračování)

V tisících EUR	Poznámky	30. červnu 2025	31. prosince 2024
VLASTNÍ KAPITÁL			
Základní kapitál	16	83	83
Kapitálové fondy	16	36 300	36 300
Fond z přepočtu cizích měn	16	-2	-2
Nerozdělený zisk	16	34 663	29 208
VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM		71 044	65 589
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY			
Obchodní a jiné závazky	20	1 593	1 077
Zálohy a ostatní dlouhodobé závazky	20	6 321	5 410
Úvěry	17	186 572	153 084
Dluhopisy	18	42 864	38 574
Přijaté zápůjčky	19	23 806	15 737
Odložená daňová povinnost	10	14 502	16 739
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY CELKEM		275 658	230 621
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY			
Obchodní a jiné závazky	20	4 435	10 962
Zálohy a ostatní dlouhodobé závazky	20	2 389	8 722
Úvěry	17	6 636	4 901
Dluhopisy	18	5 103	4 043
Přijaté zápůjčky	10	0	0
Daňové závazky	10	2 283	425
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY CELKEM		20 846	29 053
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		367 548	325 263

Nedílnou součástí této konsolidované mezitímní účetní závěrky je příloha na stranách 20-38

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
ZA POLOLETÍ KONČÍCÍ 30. ČERVNU 2025

<i>V tisících Kč</i>	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Kapitálový vklad z přepočtu cizích měn	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. lednu 2024	83	36 300	-2	1 076	37 457
Čistý zisk za období				17 966	17 966
Rozdíly v přepočtech cizích měn			0		0
Zůstatek k 30. červnu 2024	83	36 300	-2	19 042	55 423
Čistý zisk za období				10 166	10 166
Rozdíly v přepočtech cizích měn			0		0
Zůstatek k 31. prosinci 2024	83	36 300	-2	29 208	65 589
Čistý zisk za období				5 502	5 502
Úpravy minulých let				-47	-47
Rozdíly v přepočtech cizích měn			0		0
Zůstatek k 30. červnu 2025	83	36 300	-2	34 663	71 044

Nedílnou součástí této konsolidované mezitímní účetní závěrky je příloha na stranách 20-38

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA POLOLETÍ
KONČÍCÍ 30. ČERVNU 2025

V tisících EUR	Poznámka	30. červen 2025	30. červen 2024
Peněžní toky z provozní činnosti			
Zisk za rok		5 502	17 966
Úpravy pro:			
Amortizace a odpisy	11	40	5
Čistý výsledek ocenění investic do nemovitostí	11	-171	-19 845
Finanční výnosy	9	-253	-137
Finanční náklady	9	271	158
Náklad na daň z příjmů	10	-2 340	2 636
Ostatní bezhotovostní operace		-527	801
Provozní zisk před změnami pracovního kapitálu		2 522	1 584
Snížení/zvýšení obchodních a ostatních pohledávek	13	-2 752	756
Derivátová finanční aktiva	14	-253	-137
Zvýšení/(pokles) obchodních a jiných závazků	20	-1 507	7 232
Změny v čistém pracovním kapitálu		-4 512	7 851
Čisté peněžní toky z provozní činnosti		-1 950	9 435
Investiční činnost			
Pořízení investic do nemovitostí	11	-31 657	-42 180
Pořízení pozemků, budov a zařízení	11	-23	-4
Přijaté úroky	13, 22	21	0
Čisté peněžní prostředky použité na investiční činnosti		-31 659	-42 184
Financování činnosti			
Příjmy z úvěrů a půjček	17, 19	57 340	52 180
Splácení půjček a půjček	17, 19	-4 911	-3 477
Úroky z úvěrů a půjček	17, 19	-9 955	-6 604
Příjmy z dluhopisů	18	7 497	0
Splácení dluhopisů	18	-7 722	-9 393
Úroky z dluhopisů	18	-987	-356
Čisté peněžní prostředky (použitá v)/z finančních činností		41 271	32 550
Čistý nárůst peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		7 622	-198
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku roku		5 215	3 370
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty ke konci roku		12 837	3 172

Nedílnou součástí této konsolidované mezitímní účetní závěrky je příloha na stranách 20-38

PŘÍLOHA KE KONSOLIDOVANÉ MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Obsah

1.	OBECNÉ INFORMACE	21
2.	ZÁSADA TRVÁNÍ PODNIKU	23
3.	ZÁKLAD PRO SESTAVENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	23
4.	VÝZNAMNÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA	23
5.	VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, ODHADY A PŘEDPOKLADY	27
6.	INFORMACE O SEGMENTECH	27
7.	ZVEŘEJNĚNÍ VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY - TRŽBY	28
8.	ZVEŘEJNĚNÍ VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY - PROVOZNÍ NÁKLADY	29
9.	ZVEŘEJNĚNÍ VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY - OSTATNÍ VÝNOSY A NÁKLADY	29
10.	ZVEŘEJNĚNÍ VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY - DAŇ Z PŘÍJMU	30
11.	INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ A OSTATNÍ DLOUHODOBÁ AKTIVA	30
12.	OSTATNÍ DLOUHODOBÁ AKTIVA	31
13.	POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍHO STYKU A JINÉ POHLEDÁVKY	32
14.	DERIVÁTOVÁ FINANČNÍ AKTIVA	32
15.	PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY	33
16.	VLASTNÍ KAPITÁL	33
17.	ÚVĚRY	33
18.	EMITOVANÉ DLUHOPISY	34
19.	PŘIJATÉ ZÁPŮJČKY	35
20.	FINANČNÍ ZÁVAZKY - OBCHODNÍ A JINÉ ZÁVAZKY	36
21.	ŘÍZENÍ KAPITÁLOVÝCH RIZIK	36
22.	ZVEŘEJNĚNÍ SPŘÍZNĚNÝCH STRAN	37
23.	VYDANÉ ZÁRUKY	38
24.	ZÁSTAVY	38
25.	PODMÍNĚNÁ AKTIVA A ZÁVAZKY, SOUDNÍ SPORY	39
26.	NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI	39
27.	PROHLÁŠENÍ MANAGEMENTU	39

1. OBECNÉ INFORMACE

Podnikání společnosti

Hlavní činností společnosti Log Sympatia Holding a.s. (dále jen "Společnost") a jejích dceřiných společností (dále jen "Skupina") jsou investice do výstavby a pronájmu průmyslových nemovitostí ve střední a východní Evropě. Pokud jde o lidské zdroje, skupina je obsluhována dceřinými společnostmi poskytujícími služby, které jsou konečnými vlastníky skupiny. Finanční činnosti jsou prováděny Společností a dceřinými společnostmi spojenými s konečnými vlastníky Skupiny. Pro každý developerský projekt je zaregistrována speciální plně vlastněná dceřiná společnost. Všechny tyto dceřiné společnosti jsou součástí konsolidace v rámci skupiny.

Skupina působí v oblasti nemovitostí v rámci EU - konkrétně v Chorvatsku, Slovinsku a České republice. Skupina LSH staví administrativní budovy, sklady, logistická centra a další typy budov za účelem jejich budoucího dlouhodobého pronájmu.

Struktura a identifikace společnosti

Log Sympatia Holding a.s. je akciová společnost založená a registrovaná v České republice se sídlem Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno, Česká republika. Společnost byla založena 4. 11. 2019.

Akcionáři

Akcionáři Společnosti k 30. červnu 2025 a 31. prosinci 2024 byli následující:

Akcionář	Podíl na konečném mateřském základním kapitálu	
	30.6.2025	31.12.2024
Log Expert Development SRL (Rumunsko)	50,00%	50,00%
Sympatia Projects, s.r.o. (Slovensko)	40,00%	40,00%
MB Cons Solutions SRL (Rumunsko)	10,00%	10,00%

Výše uvedení akcionáři společnosti jednají společně a nerozdílně. Vzhledem k tomu, že mezi akcionáři existuje společné a nerozdílné jednání, Společnost klasifikuje jako konečnou mateřskou společnost akcionáře s nejvyšším procentním podílem na základním kapitálu Společnosti.

Statutární orgán

Statutárním orgánem společnosti je představenstvo. Představenstvo je složeno ze dvou členů:

- Ing. Branislav Habán
- Adrian Stanisav.

Oba členové představenstva jednají jménem společnosti společně.

Dozorčí orgán a výbor pro audit

Dozorčí orgán společnosti zastupují:

- Ing. Marek Laššák
- Bogdan Martin
- Člen č. 3.

Počet členů dozorčího orgánu je 3. K 30. červnu 2025 má dozorčí orgán pouze dva členy.

Výbor pro audit je zastoupen:

- Oana Alexandra Gaspar
- Michal Bañas
- Irenej Denkocy.

Počet členů výboru pro audit je 3. K 30. červnu 2025 má výbor pro audit tři členy.

Základní kapitál

Společnost vydala 100 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 20 000 Kč za jednu akcii. Celková výše základního kapitálu činí 2 000 000 Kč a je plně splacen.

V tomto období nedošlo k žádné změně v počtu vydaných akcií.

Společnost ve vykazovaném období nenabyla žádné vlastní akcie.

Společnost sestavuje konsolidovanou účetní závěrku v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS) přijatými Evropskou unií, které jsou k dispozici na adrese sídla.

Společnost přímo či nepřímo vlastnila následující dceřiné společnosti:

	Vlastnictví	Stát / měna	Vlastnictví k 30.6. 2025	Vlastnictví k 31. 12. 2024
Log Expert One d.o.o.	Přímé	Chorvatsko/EUR	100%	100%
Log Expert Two d.o.o.	Přímé	Chorvatsko/EUR	100%	100%
Log Expert Three d.o.o.	Přímé	Chorvatsko/EUR	100%	100%
Log Expert Four d.o.o.	Přímé	Chorvatsko/EUR	100%	100%
Log Expert Seven d.o.o.	Přímé	Chorvatsko/EUR	100%	100%
Log Expert Eight d.o.o.	Přímé	Chorvatsko/EUR	100%	100%
Log Expert Ten d.o.o.	Přímé	Chorvatsko/EUR	100%	100%
Log One d.o.o.	Přímé	Slovinsko/EUR	100%	100%
Log Two d.o.o.	Přímé	Slovinsko/EUR	100%	100%

Mateřská společnost sestavující konsolidovanou účetní závěrku

Mateřskou společností, která sestavuje konsolidovanou účetní závěrku, je Log Sympatia Holding a.s. Konsolidovaná účetní závěrka zahrnuje všechny výše uvedené dceřiné společnosti a Společnost.

2. ZÁSADA TRVÁNÍ PODNIKU

K datu podpisu konsolidované mezitímní účetní závěrky se vedení nedomnívá, že existují nějaké skutečnosti nebo okolnosti, které by naznačovaly ohrožení pokračování činnosti Skupiny v období nejméně 12 měsíců v důsledku úmyslného nebo neúmyslného opomenutí nebo významného omezení jejích současných aktivit. Zpráva proto byla vypracována na základě dodržení principu nepřetržitého trvání podniku.

Předpoklad nepřetržitého trvání podniku je také základním předpokladem sestavení konsolidované účetní závěrky dle IFRS.

3. ZÁKLAD PRO SESTAVENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Tato konsolidovaná mezitímní účetní závěrka sestavená dle mezinárodního účetního standardu IAS 34 nezveřejňuje všechny informace, které musí být zveřejněny v úplné roční konsolidované účetní závěrce sestavené v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií („IFRS“), a proto je třeba ji číst a interpretovat společně s konsolidovanou účetní závěrkou Skupiny za rok končící 31. prosince 2024.

Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka byla sestavena podle zásady oceňování v historických cenách, s výjimkou investic do nemovitostí a některých finančních nástrojů, které jsou oceňovány reálnou hodnotou. Podstatné účetní zásady použité při sestavení této konsolidované účetní závěrky jsou převzaty z roční konsolidované účetní závěrky. Pokud není uvedeno jinak, byly tyto zásady důsledně uplatňovány ve všech vykazovaných obdobích.

Mezitímní konsolidované účetní výkazy nebyly auditovány ani prověřovány auditorem.

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

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

Konsolidovaná mezitímní účetní závěrka k 30. 6. 2025 je sestavena na základě současných nejlepších odhadů a vedení Skupiny se domnívá, že podává věrný a poctivý obraz finanční pozice Skupiny a jejího výsledku hospodaření s použitím všech příslušných a dostupných informací k datu sestavení konsolidované mezitímní závěrky.

4. VÝZNAMNÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA

4.1 VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ POLITIKY

Použité účetní zásady a metody výpočtu použité ve zkrácené konsolidované mezitímní účetní závěrce jsou stejné jako účetní zásady použité Skupinou v roční konsolidované účetní závěrce za rok končící 31. prosince 2024, s výjimkou přijetí nových a novelizovaných standardů.

4.2 NOVÉ ÚČETNÍ PŘEDPISY

Nové účetní předpisy, dodatky a interpretace platí poprvé v roce 2025, ale nemají žádný významný dopad na konsolidovanou mezitímní účetní závěrku Skupiny.

Skupina nepřijala předčasně žádné nové účetní předpisy, interpretace nebo dodatky, které byly vydány, ale dosud nenabýly účinnosti .

4.2.1 NOVÉ STANDARDY, INTERPRETACE A NOVELY PŘIJATÉ OD 1. LEDNA 2025

Pro mezitímní účetní období začínající 1. ledna 2025 nebo později jsou nově účinné požadavky:

Nedostatečná zaměnitelnost (úprava IAS 21)

Tyto změny neměly žádný vliv na konsolidovanou mezitímní účetní závěrku skupiny.

Nedostatečná zaměnitelnost (úprava IAS 21)

Dne 15. srpna 2023 vydala rada IASB směrnici Nedostatečná směnitelnost, kterou se mění standard IAS 21 Dopady změn směnných kurzů (dále jen "úpravy"). Úpravy vznikly na základě podání, které obdržel Výbor pro interpretace IFRS a které se týká stanovení směnného kurzu v případě dlouhodobé směnitelné neschopnosti. IAS 21 před Úpravami neobsahoval výslovné požadavky na stanovení směnného kurzu, když měna není směnitelná za jinou měnu, což vedlo k rozmanitosti v praxi.

Úpravy zavádějí požadavky na posouzení, kdy je měna směnitelná za jinou měnu a kdy ne. Úpravy vyžadují, aby účetní jednotka odhadla spotový směnný kurz, pokud dojde k závěru, že měna není směnitelná za jinou měnu.

4.2.2 NOVÉ STANDARDY, INTERPRETACE A NOVELY ZATÍM NEÚČINNÉ

Rada IASB vydala řadu standardů, změn standardů a interpretací, které jsou účinné v budoucích účetních obdobích a které se skupina rozhodla předčasně nepřijmout. V níže uvedeném přehledu jsou uvedena všechna prohlášení s povinným datem účinnosti v budoucích účetních obdobích:

- Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů (Úpravy IFRS 9 a IFRS 7)
- Každoroční vylepšení účetních standardů IFRS - Nedostatečná zaměnitelnost (úprava IAS 21)
- Smlouvy odkazující na elektřinu závislou na přírodě (dříve Smlouvy o nákupu elektřiny) (Úpravy IFRS 9 a IFRS 7)
- IFRS 18 Vykazování a zveřejňování v účetní závěrce
- IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: zveřejňování

Skupina v současné době vyhodnocuje dopad těchto nových účetních standardů a novelizací.

Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů (Úpravy IFRS 9 a IFRS 7)

V reakci na záležitosti, které byly předloženy Výboru pro interpretace IFRS, jakož i na záležitosti, které vyvstaly během přezkumu požadavků na klasifikaci a oceňování finančních nástrojů IFRS 9 po implementaci, vydala rada IASB v květnu 2024 Úpravy ke klasifikaci a oceňování finančních nástrojů. Úpravy upravují následující požadavky IFRS 9 a IFRS 7:

Odúčtování finančních závazků

- Odúčtování finančních závazků vypořádaných elektronickými převody.

Klasifikace finančních aktiv

- Prvky úroků v základním úvěrovém režimu (pouze stanovení jistiny a úroků - "test SPPI")
- Smluvní podmínky, které mění načasování nebo výši smluvních peněžních toků
- Finanční aktiva s funkcemi bez postihu
- Investice do smluvně propojených nástrojů.

Zveřejnění

- Investice do kapitálových nástrojů oceněných reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku
- Smluvní podmínky, které by mohly změnit načasování nebo výši smluvních peněžních toků.

Úpravy mohou významně ovlivnit způsob, jakým účetní jednotky účtují o odúčtování finančních závazků a jak jsou finanční aktiva klasifikována.

Každoroční vylepšení účetních standardů IFRS - Nedostatečná zaměnitelnost (úprava IAS 21)

Každoroční zlepšení jsou omezena na změny, které buď vyjasňují znění v účetním standardu IFRS, nebo napravují relativně drobné nezamýšlené důsledky, opomenutí nebo rozpory mezi požadavky účetních standardů. Navrhovaná vylepšení jsou zabalena do jednoho dokumentu. Tento cyklus ročních vylepšení se zaměřuje na následující oblasti:

- Zajišťovací účetnictví prvouživatelé (Úpravy IFRS 1 První přijetí mezinárodních standardů účetního výkaznictví)
- Zveřejnění odloženého rozdílu mezi reálnou hodnotou a transakční cenou (Úpravy pokynů k implementaci IFRS 7)
- Zisk nebo ztráta z odúčtování (Úpravy IFRS 7)
- Úvod a zveřejňování informací o úvěrovém riziku (Úpravy pokynů k implementaci IFRS 7)
- Odúčtování závazků z leasingu (Úpravy IFRS 9)
- Transakční cena (Úpravy IFRS 9)
- Určení "faktického zástupce" (Úpravy IFRS 10)
- Nákladová metoda (úpravy IAS 7).

Smlouvy odkazující na elektřinu závislou na přírodě (dříve Smlouvy o nákupu elektřiny) (Úpravy IFRS 9 a IFRS 7)

Dne 18. prosince 2024 vydala rada IASB úpravy, jejichž cílem je zlepšit vykazování finančních dopadů smluv o elektřině závislých na přírodě, které jsou často strukturovány jako smlouvy o nákupu elektřiny (PPA).

Smlouvy o elektřině závislé na přírodě pomáhají společnostem zabezpečit dodávky elektřiny z větrných a solárních zdrojů energie. Vzhledem k tomu, že množství elektřiny vyrobené v rámci těchto smluv se může lišit v závislosti na nekontrolovatelných faktorech souvisejících s povětrnostními podmínkami, současné účetní požadavky nemusí adekvátně zachycovat, jak tyto smlouvy ovlivňují výkonnost společnosti. V reakci na to rada IASB stanovila cílené úpravy IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování za účelem zlepšení zveřejňování těchto smluv v účetní závěrce. Změny zahrnují:

- vyjasnění uplatňování požadavků na "vlastní použití",
- povolení zajišťovacího účetnictví, pokud jsou tyto smlouvy používány jako zajišťovací nástroje; a
- přidání nových požadavků na zveřejňování informací, které investorům umožní pochopit dopad těchto smluv na finanční výkonnost a peněžní toky společnosti.

Tyto úpravy jsou účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2026 nebo později.

IFRS 18 Vykazování a zveřejňování v účetní závěrce

IFRS 18 Vykazování a zveřejňování v účetní závěrce nahrazuje IAS 1 Vykazování a zveřejňování v účetní závěrce a je povinně účinný pro účetní období počínající 1. ledna 2027 nebo později.

IFRS 18, který rada IASB zveřejnila 9. dubna 2024, stanoví významné nové požadavky na způsob prezentace účetních závěrek, se zvláštním důrazem na:

- výkaz zisků a ztrát, včetně požadavků na předkládání povinných mezisoučtů. IFRS 18 zavádí požadavky na položky výnosů a výdajů, které mají být ve výkazu zisků a ztrát klasifikovány do jedné z pěti kategorií. Výsledkem této klasifikace jsou uvedeny určité mezisoučty, například součet všech položek výnosů a nákladů v provozní kategorii tvořící nový povinný mezisoučet "provozního zisku nebo ztráty".
- agregace a rozčlenění informací, včetně zavedení obecných zásad pro to, jak by měly být informace agregovány a rozčleněny v účetních závěrkách.
- zveřejňování informací souvisejících s měřítky výkonnosti definovanými managementem (MPM), což jsou měřítka finanční výkonnosti založená na celkovém nebo mezisoučtu vyžadovaném účetními standardy IFRS s provedenými úpravami (např. "upravený zisk nebo ztráta"). Účetní jednotky

budou povinny zveřejnit MPM v účetní závěrce se zveřejněnými informacemi, včetně sesouhlasení MPM s nejbližším součtem nebo mezisoučtem vypočteným v souladu s účetními standardy IFRS.

Cílem rady IASB při zveřejňování IFRS 18 je zlepšit srovnatelnost a transparentnost vykazování výkonosti společností. IFRS 18 také vedl k malým změnám výkazu o peněžních tocích.

IFRS 18 Vykazování a zveřejňování v účetní závěrce bude mít za následek významné následné změny účetních standardů IFRS, včetně IAS 8 Základy sestavování účetní závěrky. I když

IFRS 18 nebude mít žádný vliv na vykazování a oceňování položek v konsolidované účetní závěrce, očekává se, že bude mít významný vliv na vykazování a zveřejňování určitých položek. Tyto změny zahrnují kategorizaci a mezisoučty ve výkazu zisků a ztrát, agregaci/členění a označování informací a zveřejňování ukazatelů výkonosti definovaných managementem.

IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: zveřejňování

Dne 9. května 2024 vydala Rada pro mezinárodní účetní standardy (IASB) IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: zveřejňování.

Zainteresované strany požádaly radu IASB, aby povolila dceřiné společnosti, která podává zprávy mateřské společnosti, která ve své konsolidované účetní závěrce uplatňuje účetní standardy IFRS, aby ve své vlastní účetní závěrce používala účetní standardy IFRS se sníženými požadavky na jejich zveřejňování. S ohledem na tuto zpětnou vazbu přidala rada IASB do svého výzkumného plánu projekt, který má dceřiné společnosti bez veřejné odpovědnosti snížit požadavky na zveřejňování informací. Projekt vyvrcholil vydáním standardu IFRS 19, který umožňuje způsobilým dceřiným společnostem uplatňovat snížené požadavky na zveřejňování a zároveň uplatňovat požadavky na vykazování, oceňování a vykazování podle účetních standardů IFRS.

Například podle IFRS 19 by účetní jednotka, která má transakce v rozsahu působnosti IFRS 2 Úhrady vázané na akcie, neuplatnila požadavky na zveřejnění podle IFRS 2.44-52, které jsou rozsáhlé. Místo toho by účetní jednotka zveřejnila pouze informace obsažené v odstavcích 31-34 IFRS 19, které zahrnují popis dohod o úhradách vázaných na akcie, počet a vážený průměr realizačních cen akciových opcí, způsob, jakým účetní jednotka oceňuje reálnou hodnotu transakcí s úhradami vázanými na akcie, a další obecné informace o transakcích v rozsahu působnosti IFRS 2.

Jako představu o rozsahu snížení požadavků na zveřejňování informací lze uvést, že IFRS 2 v současné době obsahuje 991 slov v požadavcích na zveřejňování, zatímco IFRS 19 obsahuje pouze 250 slov týkajících se zveřejňování podle IFRS 2.

Kritéria způsobilosti pro účetní jednotku k použití IFRS 19 jsou:

- Účetní jednotka je dceřiným podnikem (jak je definováno v Dodatku A standardu IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka);
- Subjekt nemá veřejnou odpovědnost; a
- Účetní jednotka má nejvyšší nebo zprostředkující mateřský podnik, který sestavuje konsolidovanou účetní závěrku dostupnou pro veřejné použití a je v souladu s účetními standardy IFRS.

Subjekt má veřejnou odpovědnost, pokud:

- Jeho dluhové nebo kapitálové nástroje jsou obchodovány na veřejném trhu nebo je v procesu vydávání takových nástrojů pro obchodování na veřejném trhu; nebo
- Drží aktiva ve svěřenecké funkci pro širokou skupinu cizích uživatelů jako jednu ze svých hlavních činností.

4.3 PŘEVODY MEZI ÚROVNĚMI OCENĚNÍ REÁLNOU HODNOTOU

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

5. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, ODHADY A PŘEDPOKLADY

Příprava konsolidované účetní závěrky v souladu s účetními standardy IFRS vyžaduje použití určitých zásadních účetních odhadů a také, aby vedení zohlednilo své odhady při uplatňování účetních politik Skupiny.

Posouzení a odhady jsou neustále vyhodnocovány a jsou založeny na zkušenostech vedení a dalších faktorech, včetně očekávání budoucích událostí, které jsou za daných okolností považovány za přiměřené.

Vedení také činí určitá posouzení, mimo ty, které se týkají odhadů při uplatňování účetních politik.

Posouzení, které mají nejvýznamnější dopad na částky vykázané v konsolidovaných účetních výkazech, a odhady, které mohou způsobit významné úpravy hodnot aktiv a závazků v příštím finančním roce zahrnují:

Oceňování investic do nemovitostí reálnou hodnotou

Investice do nemovitostí jsou oceňovány reálnou hodnotou v souladu s příslušným účetním rámcem. Reálná hodnota je stanovena na základě odborného odhadu, který zohledňuje aktuální tržní podmínky, lokalitu, technický stav nemovitosti, výnosový potenciál a další relevantní faktory. Vzhledem k povaze trhu s nemovitostmi může být ocenění zatíženo významnou mírou nejistoty. Vedení Skupiny pravidelně přehodnocuje vstupní předpoklady použitých modelů a v případě potřeby upravuje reálnou hodnotu.

Odhad výše opravných položek a rezerv

Skupina tvoří opravné položky k pohledávkám a rezervy na závazky na základě třístupňového modelu ECL dle IFRS 9 při zohlednění individuálního posouzení rizika nedobytnosti nebo pravděpodobnosti budoucího plnění. Tyto odhady vycházejí z historických dat, bonity obchodních partnerů a dalších dostupných informací.

Odhad splatné a odložené daně

V mezitímní účetní závěrce je vykázána odhadovaná výše splatné daně z příjmů a odložené daně. Výpočet vychází z předpokládaného výsledku hospodaření za mezitímní období, přičemž daňové odpisy a zůstatkové ceny jsou simulovány na základě dostupných údajů. Vzhledem k omezené funkcionalitě účetních softwarů je výpočet často prováděn ručně, s využitím expertního úsudku.

Zohlednění předvídatelných rizik a ztrát

V souladu se zásadou opatrnosti byly při oceňování aktiv a závazků zohledněny všechny předvídatelné rizika a možné ztráty známé k datu sestavení účetní závěrky, včetně případného snížení hodnoty aktiv.

6. INFORMACE O SEGMENTECH

Provozní segmenty jsou složky, které se zabývají obchodními aktivitami, které generují výnosy nebo náklady a jejichž provozní výsledky jsou pravidelně kontrolovány osobou s rozhodovací pravomocí ("CODM") a pro které jsou k dispozici samostatné finanční informace. CODM je osoba nebo skupina osob, která přiděluje zdroje a posuzuje výkonnost subjektu. Jako CODM bylo identifikováno představenstvo Skupiny.

Činnost Skupiny nepodléhá žádným sezónním výkyvům. V souladu s IFRS 8 Skupina identifikovala jediný provozní segment, a tím je pronájem investic do nemovitostí.

7. ZVEŘEJNĚNÍ VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY - TRŽBY

Tržby z nájmu a Výnosy ze smluv se zákazníky:

<i>V tisících EUR</i>	30. červen 2025	30. červen 2024
Výnosy z nájmu	7 599	4 393
Výnosy ze smluv se zákazníky		
Výnosy ASTI	184	31
Výnosy z obnovitelných zdrojů energie	378	234
Výnosy ze služeb spojených s nájmem	1 575	1 080
Ostatní	3	2
Celkem	9 739	5 740

Výnosy z pronájmu zahrnují příjmy z nájemních smluv na investiční nemovitosti a investiční nemovitosti ve výstavbě. Výnosy ze smluv se zákazníky představují služby poskytované nájemcům. Výnosy ze služeb a energií představují příjmy za služby poskytované nájemcům, například energie, úklid nebo správa.

Výnosy ASTI zahrnují příjmy z úprav technických a stavebních dispozic budov podle požadavků nájemců. Tyto služby jsou vykazovány jako samostatná plnění a výnos je účtován průběžně v čase nebo jednorázově podle smlouvy se zákazníkem.

Výnosy z obnovitelných zdrojů představují tržby z prodeje elektřiny vyrobené solárními elektrárnami.

<i>V tisících EUR</i>	30. červen 2025	30. červen 2024
Zeměpisné trhy		
<i>Chorvatsko</i>	8 062	4 094
<i>Slovinsko</i>	1 677	1 646
Smluvní protistrany		
<i>Výrobní</i>	2 366	564
<i>Logistika</i>	7 373	5 176
Celkem	9 739	5 740

Skupina dále vykazuje výnosy z uzavřených smluv se zákazníky v souladu s kategoriemi stanovenými v předchozích účetních obdobích. V mezitímním období nedošlo ke změnám v charakteru, struktuře ani načasování výnosů, které by vyžadovaly úpravu rozčlenění.

8. ZVEŘEJNĚNÍ VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY - PROVOZNÍ NÁKLADY

Provozní náklady spojené s nemovitostmi

V tisících EUR	30. červen 2025	30. červen 2024
Spotřeba energie a vody	287	4
Správa a údržba objektů	793	573
Komunální poplatky	450	409
Pojištění	248	156
Poradenské a konzultační služby	106	278
Ostatní	168	71
Celkem	2 052	1 491

Administrativní a jiné režijní náklady

V tisících EUR	30. červen 2025	30. červen 2024
Poradenství - právní náklady, vedení účetnictví, auditní a daňové služby	267	287
Další služby a výdaje	87	320
Dary	9	13
Celkem	363	620

9. ZVEŘEJNĚNÍ VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY - OSTATNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

Ostatní výnosy/náklady

V tisících EUR	30. červen 2025	30. červen 2024
Ostatní výnosy	215	153
Ostatní náklady	402	98
Ostatní výnosy/náklady	-187	55

Mezi ostatní výnosy patří výnosy z technických vylepšení fakturované nájemcům po dokončení prací a ostatní nároky na náhradu škody (např. pojistná plnění). Mezi ostatní náklady patří náklady na pojistné události a ostatní typy nákladů provozního charakteru.

Finanční výnosy

V tisících EUR	30. červen 2025	30. červen 2024
Úrokové výnosy - úvěry poskytnuté spřízněným osobám	21	0
Finanční výnosy - přecenění úrokového swapu a ostatní	253	137
Kurzové zisky	0	0
Ostatní finanční výnosy	0	0
Celkem	274	137

Finanční náklady

<i>V tisících EUR</i>	30. červen 2025	30. červen 2024
Úrokové náklady - půjčky od spřízněných osob	143	22
Úrokové náklady - emitované dluhopisy	1 649	356
Úrokové náklady - bankovní úvěry	2 317	2 523
Poplatky za financování	54	72
Bankovní poplatky	41	78
Ostatní finanční náklady včetně kurzových ztrát	176	8
Celkem	4 380	3 059

10. ZVEŘEJNĚNÍ VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY - DAŇ Z PŘÍJMU

<i>V tisících EUR</i>	30. červen 2025	30. červen 2024
Daň z příjmu - splatná	52	12
Daň z příjmu - odložená	-2 392	2 648
Daň z příjmu	-2 340	2 636

11. INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ A OSTATNÍ DLOUHODOBÁ AKTIVA**Investice do nemovitostí**

<i>V tisících EUR</i>	Investice nemovitostí výstavbě	do ve	Investice nemovitostí	do	Celkem
K 1. lednu 2025	56 512		256 000		312 512
Přirůstky	31 657		0		31 657
Změna kategorie/přesun	0		0		0
Úbytky	0		0		0
Zisk (ztráta) z reálné hodnoty vykázaný v hospodářském výsledku	-2 429		2 600		171
K 30. červnu 2025	85 740		258 600		344 340

<i>V tisících EUR</i>	Investice nemovitostí výstavbě	do ve	Investice nemovitostí	do	Celkem
K 1. lednu 2024	53 763		134 700		188 463
Přirůstky	89 658		0		89 658
Změna kategorie/přesun	-104 897		104 897		0
Úbytky	0		0		0
Zisk (ztráta) z reálné hodnoty vykázaný v hospodářském výsledku	17 988		16 403		34 391
K 31. prosinci 2024	56 512		256 000		312 512

Investiční nemovitost ve výstavbě zahrnuje nedokončené stavební projekty v různých fázích dokončení. Jedná se o nové projekty v Chorvatsku a Slovinsku. Část vlastněných pozemků a budov je předmětem bankovních zástav.

Investiční nemovitosti se skládají z pozemků a průmyslových budov pronajatých různým nájemcům mimo skupinu.

Veškeré příjmy a výdaje vynaložené v průběhu účetního období souvisí s užívanými investicemi do nemovitostí, jelikož jsou veškeré takovéto objekty plně obsazeny a/nebo je neobsazenost minimální, zanedbatelná.

Investiční nemovitosti byly oceněny pomocí vstupů pro oceňovací techniku použitou v souladu s IFRS 13, kterou prováděli externí nezávislí kvalifikovaní odhadci s nedávnými zkušenostmi s oceňováním investičních nemovitostí v lokalitách držených skupinou alespoň pololetně.

Ostatní pozemky, budovy a zařízení

V tisících EUR	Kancelářské vybavení a drobné příslušenství	Billboardy	Vybavení skladů	Jiný	Celkem
K 1. lednu 2025	4	55	180	9	248
Přírůstky/Úbytky	9	0	13	1	23
Odpisy	-3	-7	-28	-2	-40
K 30. červnu 2025	10	48	165	8	311

V tisících EUR	Kancelářské vybavení a drobné příslušenství	Billboardy	Vybavení skladů	Jiný	Celkem
K 1. lednu 2024	6	16	0	1	23
Přírůstky	0	40	195	11	246
Odpisy	-2	-1	-15	-3	-21
K 31. prosinci 2024	4	55	180	9	248

12. OSTATNÍ DLOUHODOBÁ AKTIVA

V tisících EUR	30. červen 2025	31. prosince 2024
Poskytnuté zápůjčky	580	570
Obchodní a jiné pohledávky	506	5
Derivátová finanční aktiva	558	328
Odložená daň	190	36
Ostatní dlouhodobá aktiva celkem	1 834	939

Odložená daňová pohledávka byla vykázána na základě očekávaných úvěrových ztrát (ECL) v souladu s požadavky standardu IFRS 9. Dále byla tato pohledávka uznána v souvislosti s efektivním úročením finančních závazků, konkrétně dluhopisů, kde dochází k časovému rozlišení úrokových nákladů a jejich dopadu na daňovou základnu. Tato skutečnost byla zohledněna při výpočtu odložené daně v souladu s platnými účetními předpisy.

13. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍHO STYKU A JINÉ POHLEDÁVKY

<i>V tisících EUR</i>	30. červen 2025	31. prosince 2024
Obchodní a jiné pohledávky	2 634	1 063
Zálohy a ostatní oběžná aktiva	3 685	3 467
Poskytnuté zápůjčky	50	50
Daňové pohledávky	1 477	1 412
Derivátová finanční aktiva	380	357
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky celkem	8 226	6 349

K 30. červnu 2025 a 31. prosinci 2024 nebyly žádné obchodní a jiné pohledávky zastaveny jako zajištění.

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

<i>V tisících EUR</i>	30. červen 2025	31. prosince 2024
Pohledávky z obchodního styku - dlouhodobé	506	5
Pohledávky z obchodního styku - krátkodobé	2 840	1 146
Opravná položka k úvěrovým ztrátám	-206	-83
Pohledávky z obchodního styku celkem	3 140	1 068

V průběhu mezitímního období nedošlo ke změnám v klasifikaci finančních aktiv v důsledku změny účelu nebo použití těchto aktiv. Společnost nadále klasifikuje svá finanční aktiva v souladu s původně stanoveným účelem a obchodní strategií, a k datu účetní závěrky neeviduje žádné skutečnosti, které by vyžadovaly přehodnocení této klasifikace.

14. DERIVÁTOVÁ FINANČNÍ AKTIVA**Derivátová finanční aktiva**

Skupina se snaží minimalizovat rizika na co nejnížší rozumnou úroveň a za tímto účelem používá derivátové finanční nástroje. Reálná hodnota derivátů se určuje pomocí pozorovatelných tržních vstupů na základě ocenění poskytnutých bankami, a proto Skupina zahrnuje deriváty do úrovně 2 hierarchie reálných hodnot. Výsledné zisky a ztráty jsou prezentovány v rámci finančních výsledků.

<i>V tisících Kč</i>	30. červen 2025	31. prosince 2024
Úrokové deriváty - zajištění cash flow	938	685
... z toho dlouhodobé	558	328
... z toho krátkodobé	380	357
Derivátová finanční aktiva celkem	938	685
Přecenění derivátových aktiv	253	137

Derivátové finanční závazky

Finanční deriváty evidované k 31. prosinci 2024, 31. prosinci 2023 a 1. lednu 2023 neobsahují závazkové položky. Reálná hodnota všech derivátových kontraktů je kladná, proto je zůstatek těchto kontraktů vykázán jako derivátová finanční aktiva.

Žádný z uzavřených obchodů nebyl uzavřen za účelem obchodování nebo spekulace.

15. PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

V tisících EUR	30. červen 2025	31. prosince 2024
Peníze v bance k dispozici na vyžádání	12 837	5 215
Peníze a peněžní ekvivalenty celkem	12 837	5 215

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty pro účely výkazu o peněžních tocích zahrnují celkové peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty uvedené v tabulce výše.

16. VLASTNÍ KAPITÁL

Struktura základního kapitálu

V tisících EUR	30. června 2025	31. prosince 2024
Kmenové akcie (ks)	100	100
Kmenové akcie (nominální hodnota)	0,83	0,83
Celkem	83	83

Kmenové akcie společnosti Log Sympatia Holding a.s. mají k 30. červnu 2025 nominální hodnotu 830 EUR (k 31. prosinci 2024 hodnotu 830 EUR).

Každá akcie společnosti je ve všech ohledech rovnocenná všem ostatním akciím. Stejná práva jsou začleněna do všech akcií Společnosti, včetně práva účastnit se valné hromady, požadovat a přijímat vysvětlení k záležitostem týkajícím se Společnosti, které jsou součástí programu valné hromady, předkládat návrhy a protinávrhy a obdržet dividendu a podíl na likvidačním zůstatku.

Všechny vydané akcie jsou plně splaceny.

Ostatní rezervy

Ostatní rezervy zahrnují:

- Fond z přepočtu cizích měn
- Kapitálový vklad ve výši 36 300 tisíc EUR k 30. červnu 2025, 31. prosinci 2024 celkem 36 300 tis. EUR.

V průběhu mezitímního období Skupina identifikovala drobnou nesrovnalost v zaúčtování úrokových výnosů z předchozího účetního období k 31. 12. 2025. Po důkladné analýze bylo zjištěno, že se jednalo o technickou chybu v časovém rozlišení úrokových výnosů, která neměla významný dopad na hospodářský výsledek ani na finanční pozici společnosti.

Úprava byla provedena v souladu s požadavky účetního rámce, přičemž její dopad na konsolidovanou mezitímní účetní závěrku je nevýznamný. Vzhledem k její povaze a rozsahu nebylo nutné zpětně upravovat srovnávací údaje. Společnost považuje tuto korekci za nemateriální a nezakládající potřebu dalšího zveřejnění nad rámec tohoto vysvětlení.

17. ÚVĚRY

V roce 2025 byly čerpány nové investiční úvěry od Banky ZAGREBAČKA BANKA d.d. a OTP BANKA s.s. na financování výstavby investic do nemovitostí. Úvěr je zajištěn zástavou nemovitostí.

Nedošlo k porušení žádných smluvních podmínek (covenants) u stávajících úvěrů.

Klasifikace úvěrů - dlouhodobé a krátkodobé zůstatky

V tisících EUR	30. červen 2025	31. prosinec 2024
Krátkodobé	6 636	4 901
Dlouhodobé	186 572	153 084
Celkem	193 198	157 985

Nákladové úroky

V tisících EUR	30. červen 2025	30. června 2024
Nákladové úroky z bankovních úvěrů	2 317	2 523
CELKEM	2 317	2 523

Přehled závazků z finančních činností

V tisících EUR	30. červen 2025	30. červen 2025
Stav k 1. lednu	157 985	92 574
Peněžní toky		
Čerpání úvěru	49 926	46 610
Splátka jistiny	-4 901	-9 340
Zaplacené úroky	-9 812	-6 382
Peněžní toky celkem	35 213	30 888
Nepeněžní toky		
Naběhlé úroky		
Nepeněžní toky celkem		
Celkem k 30. červnu	193 198	123 462

18. EMITOVANÉ DLUHOPISY

Skupina emitovala dluhopisy (tzv. zero-bonds) v rámci regulovaného trhu bratislavské burzy cenných papírů a korporátní dluhopisy taktéž ve formě zero-bonds v dalších státech Evropské unie, konkrétně v Chorvatsku a Slovinsku.

Společnost Log Sympatia Holding a.s. emitovala dne 5. 3. 2025 nové dluhopisy pod ISIN: SK4000026951 - LogSymHol/ZERO CPN BD 20271201.

Klasifikace dluhopisů - dlouhodobé a krátkodobé zůstatky

V tisících EUR	30. červen 2025	31. prosinec 2024
Krátkodobé	5 103	4 043
Dlouhodobé	42 864	38 574
Celkem	47 967	42 617

Splatnost emitovaných dluhopisů

V tisících EUR	30. červen 2025	31. prosinec 2024
Splatnost 2025	4 745	4 043
Splatnost 2026	358	331
Splatnost 2027	42 864	38 243
Celkem	47 967	42 617

Nákladové úroky

V tisících EUR	30. červen 2025	30. června 2024
Nákladové úroky z emitovaných dluhopisů	1 649	356
CELKEM	1 649	356

K datu konsolidované mezitímní účetní závěrky Skupina eviduje emitované dluhopisy v celkové hodnotě 47 967 tis. EUR.

Na základě dostupných tržních informací a analýzy úrokových podmínek se vedení Skupina domnívá, že reálná hodnota emitovaných dluhopisů se přibližně rovná jejich vykázané účetní, resp. naběhlé amortizované hodnotě. Ocenění vychází z pozorovatelných vstupů, jako jsou tržní úrokové sazby pro srovnatelné nástroje, a je klasifikováno jako úroveň 2 v rámci hierarchie reálné hodnoty podle IFRS 13.

19. PŘIJATÉ ZÁPŮJČKY**Klasifikace přijatých zápůjček- dlouhodobé a krátkodobé zůstatky**

V tisících EUR	30. červen 2025	31. prosinec 2024
Krátkodobé	0	0
Dlouhodobé	23 806	15 737
Celkem	23 806	15 737

Nákladové úroky

V tisících EUR	30. červen 2025	30. června 2024
Nákladové úroky z přijatých zápůjček	143	22
CELKEM	143	22

V období končícím 30. června 2025 nedošlo k žádným podstatným změnám v transakcích se spřízněnými stranami ve Skupině ve srovnání s obdobím končícím 31. prosince 2024.

Transakce se spřízněnými osobami jsou uzavřeny za běžných tržních podmínek.

20. FINANČNÍ ZÁVAZKY - OBCHODNÍ A JINÉ ZÁVAZKY

Ostatní dlouhodobé závazky

V tisících EUR	30. červen 2025	31. prosince 2024
Obchodní a jiné závazky	1 593	1 077
Zálohy a ostatní dl. závazky	6 321	5 410
Odložená daň	14 502	16 739
Ostatní dlouhodobá aktiva celkem	22 416	23 226

Odložený daňový závazek vyplývá z revaluace majetku na reálnou hodnotu (fair value), která byla provedena v souladu s příslušnými ustanoveními účetních standardů. Změna ocenění majetku má dopad na rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou, což vede ke vzniku odloženého daňového závazku.

Ostatní krátkodobé závazky

V tisících EUR	30. červen 2025	31. prosince 2024
Obchodní a jiné závazky	4 435	10 962
Zálohy a ostatní kr. závazky	2 389	8 722
Daňové závazky	2 283	425
Ostatní dlouhodobá aktiva celkem	9 107	20 109

Daňové závazky zahrnují daň z přidané hodnoty 2 223 tis. EUR, daň z příjmu právnických osob 51 tis. EUR, poplatky za vodu 8 tis. EUR a ostatní poplatky 1 tis. EUR.

Závazky, které účetní jednotka učinila v souvislosti s budoucím pořízením majetku, jako jsou budovy, stroje nebo zařízení jsou primárně alokovány v položkách obchodní a jiné závazky, zálohy a ostatní krátkodobé závazky. V těchto položkách jsou současně evidovány také běžné náklady na provoz pronájmů.

21. ŘÍZENÍ KAPITÁLOVÝCH RIZIK

Cílem skupiny při řízení kapitálu je zajistit schopnost skupiny pokračovat v činnosti, poskytovat výnosy akcionářům a přínosy ostatním zúčastněným stranám a udržovat vhodnou kapitálovou strukturu, aby měla dostatečný kapitál pro strategické investice, včetně akvizic. Kapitálová struktura Skupiny se skládá z peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů, krátkodobých a dlouhodobých vkladů a kapitálu a rezerv přiřaditelných vlastníkům Skupiny, jak je uvedeno v konsolidovaném výkazu o finanční situaci.

Strategií skupiny je mít kapitálovou strukturu, která zohledňuje příležitosti k investicím do dlouhodobého ziskového růstu, převládající obchodní podmínky a touhu zlepšovat efektivitu rozvahy v průběhu času. Skupina nevyplatila dividendu a neočekává, že v dohledné budoucnosti vyplatí nějakou dividendu. Kapitálová struktura je skupinou průběžně monitorována.

V tisících EUR	30. červen 2025	31. prosince 2024
Úročené úvěry a půjčky	217 014	173 722
Dluhopisy	47 967	42 617
Obchodní a jiné závazky	6 824	19 825
Snížené o: peníze a peněžní ekvivalenty	-12 837	-5 215
Čistý dluh	258 968	230 949
Vlastní kapitál (tj. Čistá aktiva)	64 730	65 589
Čistý dluh a čistá aktiva	323 698	296 538
Převodový poměr	80,00%	77,88%

22. ZVEŘEJNĚNÍ SPŘÍZNĚNÝCH STRAN

Struktura akcionářů a podíly v dceřiných jsou uvedeny ve Zprávě o vztazích, která je přiložena k roční konsolidované výroční finanční zprávě k 31. prosinci 2024.

Skupina provádí transakce se spřízněnými stranami za obvyklých tržních podmínek.

Skupina uplatňuje převodní ceny pro své obchodní aktivity v souladu s úrovní trhu a v souladu s národními a mezinárodními daňovými požadavky. Transakce se spřízněnými stranami prováděné Skupinou jsou z hlediska svého účelu a podmínek součástí běžné obchodní činnosti Skupiny.

Skupina mezi sebou neobchoduje se zbožím ani výrobky a hlavní transakce, které ve skupině probíhají, jsou služby, které jsou nakupovány od třetích stran a přefakturovány subjektům ve skupině (obchodní pohledávky a závazky), služby poskytované v rámci skupiny z titulu zajištění financování projektů z úrovně mateřské společnosti Log Sympatia Holding a.s. nebo z úrovně akcionářů a úroky z vnitropodnikových úvěrů. Půjčky a výpůjčky jsou poskytovány převážně se splatností 5 let a pevnou úrokovou sazbou.

Pro účely prezentace těchto informací se za spřízněné osoby považují:

- Akcionáři: osoby, které vlastní podíly v mateřské společnosti
- Dceřiné společnosti: společnosti, které jsou plně ovládány a vlastněny skupinou
- Další spřízněné strany: další osoby, společnosti a subjekty spřízněné se skupinou, např. partneři ve společných podnicích nebo společnosti ovládané (nebo společně ovládané) klíčovými vedoucími pracovníky.

Za vykazované období končící 30. června 2025 nedošlo k transakcím se spřízněnými stranami, které podstatně ovlivnily výsledky hospodaření Společnosti nebo jejího konsolidačního celku.

Souhrn celkových zůstatků se spřízněnými osobami skupiny

V tisících EUR	Zisk (+) nebo ztráta (-)		Pohledávky (+) / Závazky (-) vůči spřízněným stranám	
Protistrana	2025 Výnosy/Náklady	2024 Výnosy/Náklady	30. června 2025	31. prosince 2024
Společníci a akcionáři				
Provozní	0/0	0/0	0	0
Financování	5/-87	0/-16	0	0
Další spřízněné osoby				
Provozní	0/0	0/0	0	0
Financování	16/-56	1/-6	0	0
Celkem	21/-143	1/-22	0	0

Souhrn celkových zůstatků přijatých zápůjček od spřízněných osob skupiny

Protistrana (V tisících EUR)	Úrokový náklad	30. června 2025	31. prosince 2024
Společníci, akcionáři a jiné spřízněné osoby	143	23 806	15 737
Celkem	143	23 806	15 737

Souhrn celkových zůstatků poskytnutých zápůjček spřízněným osobám ve skupině

Protistrana (V tisících EUR)	Úrokový výnos	30. června 2025	31. prosince 2024
Společníci a akcionáři	18	537	481
Další spřízněná strana	3	93	139
Celkem	21	630	620

23. VYDANÉ ZÁRUKY

K datu této konsolidované mezitímní účetní závěrky byly evidovány následující záruky:

Záruka vydaná na	Záruka vydaná ve prospěch	Mletý
Log Sympatia Holding a.s.	Zagrebačka banka d.o.o., OTP banka d.o.o.	Smlouvy o finanční záruce

24. ZÁSTAVY

K datu této konsolidované mezitímní účetní závěrky jsou zastavena aktiva (investice do nemovitostí - pozemky a jednotlivé projekty/haly) v dceřiných společnostech ve prospěch OTP banka d.o.o., Zagrebačka banka d.o.o. a EXIMBANKA a.s.

25. PODMÍNĚNÁ AKTIVA A ZÁVAZKY, SOUDNÍ SPORY

Skupina v průběhu mezitímního období neevidovala žádné soudní spory ani neprováděla žádná urovnání, která by měla dopad na její hospodaření. K datu mezitímní účetní závěrky nejsou známy žádné probíhající nebo potenciální právní spory.

V průběhu mezitímního období nedošlo k žádným změnám v oblasti podmíněných závazků ani podmíněných aktiv. Společnost neeviduje žádné nové skutečnosti, které by zakládaly vznik podmíněných závazků nebo aktiv, a zároveň nedošlo ke změně okolností vztahujících se k dříve zveřejněným informacím. K datu účetní závěrky nejsou známy žádné právní, obchodní ani jiné události, které by mohly mít významný dopad na budoucí finanční situaci společnosti v této oblasti.

26. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

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

Po skončení účetního období nenastaly žádné další události, které by vyžadovaly úpravu vykázaných částek a zveřejnění v konsolidované mezitímní účetní závěrce.

27. PROHLÁŠENÍ MANAGEMENTU

Představenstvo Společnosti prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí a svědomí podává konsolidovaná mezitímní účetní závěrka za rok končící 30. červnu 2025 Skupiny věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a finanční výkonnosti Skupiny a o výhledu budoucího vývoje její finanční situace, obchodní aktivity a finanční výkonnosti.



.....
Branislav Habán
Předseda představenstva
Log Sympatia Holding a.s.



.....
Adrian Stanisav
Člen představenstva
Log Sympatia Holding a.s.