

**I n t e r g e o   a . s .**

**Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti  
a o stavu jejího majetku**

**za kalendářní rok 2024**

**Za představenstvo zprávu předkládá:**

**člen představenstva**

## **I n t e r g e o   a . s .**

### **Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2024**

#### **Základní údaje o emitentovi:**

- Obchodní firma: Intergeo a.s.
- Sídlo: Praha 10, Foerstrova 1051/9, PSČ 100 00
- Identifikační číslo: 452 74 321
- Datum zápisu: 30. duben 1992
- Zápis v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1562
- Akciová společnost založena dle § 172 Obchodního zákoníku, jediným zakladatelem je FNM ČR, založena na dobu neurčitou
- Předmět podnikání v souladu se stanovami společnosti a s orientací na realitní činnost

#### **Základní kapitál společnosti:**

Základní kapitál společnosti činí 45 152 000,-- Kč  
(čtyřicetpětmilionůjednostopadesátdvatisíce Kč)

je rozdělen na 45 152 akcií ve jmenovité hodnotě 1 000 Kč na jednu akcií (ISIN: CS0008441150).

Akcie nejsou veřejně obchodovatelné. Veškerá práva z akcií vyplývajících jsou v souladu se zákonnými předpisy a odvozeně pak se stanovami společnosti.

#### **Představenstvo:**

- Ing. Karin Koublová, člen představenstva, dat. nar. 1. srpna 1991

#### **Dozorčí rada:**

- JUDr. Michaela Koublová, člen dozorčí rady, dat. nar. 12. října 1954

## Roční účetní závěrka:

Výsledek hospodaření za účetní období r. 2024, t.j. ztráta 1 791 tis. Kč bude kryta z výnosů příštích období.

Konkrétní čísla jsou uvedena ve dvou příložených výkazech:

- Rozvaha předepsaná pro kategorii účetní jednotky, jakou je současná společnost Intergeo a.s., t.j. „Rozvaha pro podnikatele ve zkráceném rozsahu“, která podléhá povinnosti uložení do sbírky listin.
- Výsledovka, t.j. výkaz zisku a ztráty, která v dané kategorii Intergea a.s. nepodléhá této povinnosti, je přiložena nad rámec zákonné povinnosti a pro potřeby valné hromady společnosti dne 25.6.2025 při schvalování účetní závěrky za rok 2024.
- Příloha k účetní závěrce ke dni 31.12.2024
- Představenstvo:
  - po projednání účetní závěrky za rok 2024 konstatuje soulad se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví v platném znění, podává věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví a finanční situace účetní jednotky.
  - doporučuje proto valné hromadě odsouhlasit roční účetní závěrku společnosti za rok 2024 a schválit návrh představenstva na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2024.

## Stav společnosti:

Pro naši společnost znamenal rok 2024 mimo jiné vyhodnocení stavu jednotlivých nemovitostí v souladu s přípravou podoby podnikání do budoucna. Současná legislativa zaštiťující realitní trh nevykazuje pro další roky zatím zrovna stálou podobu, na kterou bychom se mohli spolehnout, a s tím je třeba pracovat.

Technický stav nemovitostí: Hlavní část portfolia nemovitostí společnosti tvoří domy ze třicátých let. Nyní se nacházíme v době, kdy je třeba nejen zastat opravy umožňující pronájmy jednotlivých prostor, ale i počítat s povinnostmi, které nás čekají v návaznosti na stále více ve společnosti skloňovanou ekologickou renovaci staveb. V tomto ohledu musíme postupovat technologicky správně, tzn. „od podlahy směrem ke střeše“. Je třeba začít (a začali jsme) odvlhčováním staveb (vnitřní injektáže, sanační omítky, vnější izolace) a pak bude možné pokračovat například zateplením budov, které by případně mohlo být krokem i k fotovoltaikám. Výše zmíněné souvisí i s vývojem cen energií: Stále se nacházíme v době, kdy je energetický trh značně nejistý. V roce 2024 se nám sice znovu podařilo nasmlouvat s našimi dodavateli energií poměrně slušné ceny, avšak opět se to týkalo pouze následujících dvanácti měsíců. I když existovaly i nabídky na delší časové období (dva až tři roky), tak zase nebyly moc cenově rozdílné oproti době kratší a v delším časovém horizontu by se mohly stát nevýhodnými: Výpověď takových produktů je zvláště pro právnické osoby značně obtížná a nese s sebou riziko nemalých penále.

Vývoj nájemního bydlení: V roce 2024 jsme opět pracovali tak, aby obsazenost našich nájemních domů zůstala stabilní – a to i vzhledem k jak probíhajícím, tak do budoucna plánovaným opravám. Růst nájmů v hlavním městě nám rozhodně není cizí a pravidelnou revizi nájemních smluv nezanedbáváme, ale zase v souladu s budoucí stabilitou společnosti a s důrazem na péči o dlouhé roky budované vztahy s našimi klienty. Navíc musíme brát v potaz, že příjmy jednotlivých domácností nerostou tak rychle a naopak se stále více ukazuje fakt, kdy

spolubydlení už není věcí jen mladší generace, ale začíná se týkat i starších osob. Dále nelze rozporovat stále obtížnější výběr nájemců vzhledem k jejich finančnímu, resp. dluhovému zatížení, které při současné legislativě je nemalým rizikem, které nese pronajímatel jako poskytovatel bydlení.

K úročení finančních prostředků sdělujeme, že rok 2024 považujeme za uspokojivý. Ve věci nasmlouvaných bankovních produktů jsem pokračovali se spořicími a termínovanými účty. Ačkoliv se úrokové sazby postupně snižují, tak zase to bude mít vliv (i když se zpožděním) na hypotéční produkty: Předpokládáme alespoň částečné oživení trhu, zlevnění úvěrů a tím i zvýšení atraktivity pro investory. V roce 2024 jsme monitorovali vývoj trhu tak, abychom se zjištěnými výsledky mohli nakládat v roce 2025; což se týká například depozitních nemovitostí Doubravčice a Vysoké nad Jizerou. Případné využití získaných finančních prostředků by mělo být v delším časovém horizontu bonusem pro společnost umožňující jí i další opravy hlavních nemovitostí a tím i vytváření výnosů do budoucna.

V Praze dne 22.4.2025

.....  
Ing. Karin Koublová  
Intergeo a.s.  
člen představenstva