City Home Invest III, a.s.
Praha

Mezitímní účetní závěrka ke dni 30. června 2026

(neauditovaná)

Obsah

Strana

Mezitímní účetní závěrka **3**

Zpráva statutárního orgánu 4
Výkaz zisků a ztrát v konsolidované účetní závěrce 11
Rozvaha v konsolidované účetní závěrce 12
Konsolidovaný přehled o změnách vlastního kapitálu 14
Konsolidovaný výkaz peněžních toků 15
Příloha ke konsolidované účetní závěrce 17
1. Všeobecné informace 17
2. Aplikace nových a novelizovaných standardů 17
3. Významná účetní pravidla 18
4. Rozhodující účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty odhadů 27
5. Složení Skupiny 29
6. Výnosy 30
7. Čistý zisk/ztráta z prodeje investičního nemovitého majetku 30
8. Výnosy z nájemného 30
9. Provozní náklady 30
10. Ostatní provozní výnosy 31
11. Finanční náklady 31
12. Daň z příjmů 32
13. Investiční nemovitý majetek 32
14. Odložená daň 35
15. Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky 35
16. Peníze a peněžní ekvivalenty 36
17. Vlastní kapitál 37
18. Přijaté úvěry a půjčky 37
19. Závazky ze smluv 39
20. Závazky z obchodního styku a jiné závazky 39
21. Řízení finančního rizika 40
22. Podmíněné závazky 41
23. Transakce se spřízněnými stranami 41
24. Události, které nastaly po skončení účetního období 42

City Home Invest III, a.s.
Praha

Mezitímní účetní závěrka

ke dni 30. června 2026

- Zpráva statutárního orgánu
- Účetní závěrka
- Další informace

City Home Invest III, a.s.
Praha

Zpráva statutárního orgánu

Společnost City Home Invest III, a.s. ("Společnost") je česká investiční společnost se sídlem v Praze. Společnost a její dceřiné společnosti jsou součástí holdingu SATPO Group B.V. ("Holding"), který působí na českém realitním trhu od roku 1994. Společnost byla založena v roce 2015 a od roku 2022 funguje jako akciová společnost. Pro účely této zprávy jsou Společnost a její dceřiné společnosti dále označovány jako "Skupina".

Společnost se specializuje pod značkou City Home na odkup spoluvlastnických podílů v existujících nemovitostech, které dosud nebyly rozděleny na samostatné jednotky (byty, komerční prostory apod.). Základní strategií je postupné dokoupení zbývajících podílů v těchto nemovitostech až do úplného scelení či vypořádání se spoluvlastníky, aby nemovitost mohla být rozdělena na jednotlivé jednotky pro následný prodej koncovým klientům. V některých případech společnost volí strategii prodeje celé konsolidované nemovitosti, pokud se naskytne výhodná tržní příležitost.

Společnost se současně zaměřuje na zvyšování standardu nemovitostí, jak jednotlivých jednotek, tak celkového objektu včetně efektivní správy majetku. Aktivně využívá potenciál půdních prostor a suterénů k realizaci nástaveb a vestaveb, čímž vytváří atraktivní investiční příležitosti a zároveň zhodnocuje nemovitosti.

Silnou stránkou společnosti je stabilní postavení na trhu ideálních podílů, zejména v Praze. Společnost využívá bohatých zkušeností a znalostí s akvizičním procesem, disponuje silným zázemím odborných realitních, právních a finančních služeb prostřednictvím manažerské společnosti SATPO management, s.r.o. Díky profesionálnímu přístupu, odbornému know-how při nákupu a prodeji nemovitostí s investičním potenciálem v atraktivních lokalitách patří společnost mezi etablované hráče na pražském realitním trhu.

Skupina od svého založení buduje pozitivní veřejný image, opírá se o dlouhodobou spolupráci s obchodními partnery a investory. V souladu s firemní politikou a společenskou odpovědností finančně přispívá v rámci Holdingu také do Nadačního fondu SATPO za účelem podpory vzdělávání dětí a mládeže, zdraví, kultury a sportu.

Vývoj realitního trhu

Rok 2025 lze z pohledu rezidenčního realitního trhu v České republice hodnotit jako období konsolidace a návratu k dlouhodobě udržitelnému růstu. Po předchozích letech charakterizovaných vysokou inflací, rychlým růstem úrokových sazeb a utlumenou transakční aktivitou došlo k výraznému zklidnění makroekonomického prostředí a k obnovení důvěry domácností i investorů. Tento vývoj se promítl do vyšší aktivity na realitním trhu, návratu hypotečního financování a pozvolného růstu cen rezidenčních nemovitostí.

Makroekonomické podmínky se v roce 2025 stabilizovaly. Průměrná roční míra inflace dosáhla 2,5 %, tedy úrovně blízké inflačnímu cíli České národní banky. Stabilizace cenové hladiny, spolu s růstem reálných mezd a velmi nízkou nezaměstnaností, vytvořila příznivé podmínky pro obnovu poptávky po bydlení. Postupné snižování úrokových sazeb vedlo ke zlepšení dostupnosti úvěrového financování a k aktivaci odložené poptávky z předchozích let.

Rezidenční realitní trh v roce 2025 vykazoval umírněný, avšak plošný cenový růst. Ceny nemovitostí rostly diferencovaně podle lokality, typu nemovitosti a kvality provedení. Strukturální nerovnováha mezi nabídkou a poptávkou, zejména v metropolitních oblastech, nadále představovala klíčový faktor cenové stability a dlouhodobého růstu hodnoty rezidenčních aktiv.

Na straně nabídky zůstával trh limitován především pomalým a administrativně náročným procesem povolování nové výstavby. Stavební náklady v roce 2025 meziročně vzrostly přibližně o 3–5 %, a to zejména v důsledku růstu mzdových nákladů, cen projektových a profesních služeb a regulatorních požadavků. Ceny některých stavebních materiálů se oproti předchozím letům stabilizovaly, nicméně celkové nákladové prostředí zůstávalo zvýšené, což se promítalo do cen nových bytů.

Průměrná transakční cena nových bytů v České republice dosáhla v roce 2025 přibližně 137 000 Kč za m². Nejvyšší cenová hladina byla dlouhodobě zaznamenávána v Praze, kde se průměrná prodejní cena

novostaveb pohybovala v rozmezí přibližně 170 000 až 175 000 Kč za m², přičemž nabídkové ceny u nových projektů ke konci roku tuto úroveň často překračovaly. Meziročně jde o nárůst o cca 11 %. Cenový vývoj novostaveb v Praze byl ovlivněn zejména omezenou nabídkou, rostoucími stavebními náklady a přetrvávající silnou poptávkou ze strany domácností i investorů. Z pohledu územního rozložení cenového růstu zaznamenaly v roce 2025 nejdynamičtější vývoj městské části Prahy 7 (Holešovice, Letná) a Praha 8 (Karlín) a Praha 4, a to v návaznosti na rozvoj infrastruktury a dlouhodobě omezenou nabídku nových bytů. Z oblasti prodeje starších bytů v Praze nabídka klesla o 22 %, průměrná nabídková cena se meziročně zvýšila o cca 9,8 % na výši 155. 579 Kč/m².

Významným rysem roku 2025 byl návrat hypotečního financování jako hlavního zdroje financování rezidenčních transakcí. Počet nově poskytnutých hypotečních úvěrů dosáhl přibližně 72 000 kusů, přičemž objem nových hypoték činil zhruba 320 mld. Kč, což představovalo jeden z nejsilnějších výsledků od roku 2021. Průměrná úroková sazba nových hypoték se v průběhu roku postupně snížila na přibližně 4,5 %, což významně přispělo k obnovení poptávky po vlastním bydlení. Hypoteční trh tak sehrál klíčovou roli při oživení rezidenčního realitního trhu.

Segment nájemního bydlení meziročně vzrostl o cca 5 %, omezená nabídka bytů, vysoké pořizovací ceny a pokračující populační příliv do hlavního města podporovaly mírný růst nájemného. Nájemní bydlení si tak zachovalo svou atraktivitu jak pro domácnosti odkládající nákup vlastního bydlení, tak pro investory hledající stabilní a dlouhodobý výnos.

Výhled na rok 2026 je z pohledu rezidenčního realitního trhu hodnocen jako stabilní s mírně pozitivním trendem. Očekává se pokračování umírněného hospodářského růstu, stabilní inflace v blízkosti cílového pásma České národní banky a spíše stabilizace než výrazný pokles úrokových sazeb. Tyto faktory by měly nadále podporovat poptávku po bydlení, a to jak ze strany domácností, tak investorů.

Komentář statutárního orgánu k výsledkům za první pololetí 2026

Konsolidované výsledky a konsolidovaný výkaz o finanční situaci

Konsolidovaným výsledkem hospodaření Skupiny po zdanění byla ztráta ve výši 15 384 tis. Kč. (1. pololetí 2025: zisk ve výši 44 171 tis. Kč). Ztráta za první pololetí 2026 je ovlivněna zejména nižším přeceněním investičního nemovitého majetku (27 682 tis. Kč; 1. pololetí 2025: 145 390 tis. Kč), finančními náklady ve výši 43 865 tis. Kč a provozními náklady ve výši 38 968 tis. Kč.

Výnosy ze smluv se zákazníky činí 39 tis. Kč, výnosy z nájmu 6 475 tis. Kč a čistý zisk z prodeje investičního majetku 4 705 tis. Kč.

Aktiva činí 1 752 475 tis. Kč, vlastní kapitál 550 534 tis. Kč a peněžní prostředky 85 069 tis. Kč.

Vývoj podnikání

Vlastní kapitál SATPO a společníků ve Společnosti činí 550 534 tis.Kč.

Zdroje Skupiny jsou tvořeny mimo jiné z cizích zdrojů z dluhopisových emisí. Druhá emise dluhopisů v nominální výši 210.000 tis. Kč byla vydána 15. června 2020 se splatností 15. června 2025. Třetí emise dluhopisů v nominální výši 210.000 tis. Kč byla vydána 9. listopadu 2020 se splatností 9. listopadu 2025. V roce 2023 byla vydána čtvrtá emise dluhopisů celkové nominální hodnotě 500 000 tis. Kč. Tato emise byla realizována na základě dluhopisového programu v celkové nominální hodnotě 1 000 000 tis. Kč, který byl schválen Českou národní bankou dne 15. června 2023. V 2025 došlo ke splacení obou splatných emisí dluhopisů v celkové výši 420 000 tis. Kč. Zdroje pro splacení tvořily prostředky z nové emise dluhopisů dceřiné společnosti City Home Finance III, s.r.o. vydávané v rámci programu pro emisi dluhopisů v celkové výši 1 000 000 tis. Kč (schváleného Českou národní bankou dne 17. června 2023 a aktualizovaného v roce 2024 schváleného Českou národní bankou dne 5. prosince 2024).

Subholding City Home Invest III se i nadále zaměřuje na investice do ideálních podílů v bytových domech, konsolidaci vlastnictví nebo vypořádání spoluvlastnictví a využití potenciálu budoucího zhodnocení nemovitostí. V prvním pololetí 2026 Skupina realizovala prodeje v projektech Nad Kajetánkou 12, Mělnická 12, Na Václavce 34, U Hadovky 11, Žateckých 14 a Vosmíkových 3 a v červnu 2026 prodala dceřinou společnost City Home Project XII, s.r.o.

Dlouhodobá strategie

Meziročně nedochází k zásadní změně strategie. Strategií Skupiny je nadále pokračovat v rozvíjení obchodních aktivit spočívajících v nákupu a prodeji existujících domů pod značkou City Home zejména v Praze s cílem posilovat stávající významnou pozici v oblasti investic do bytových domů, zejména: zůstat stabilní a důvěryhodnou společností na realitním trhu, udržet si silnou pozici v oblasti nákupu ideálních podílů v bytových domech, pracovat na zvýšení standardu nakoupených nemovitostí s následným úspěšným prodejem jednotek. Nadále bude vytvářet investiční příležitosti zajištění povolovacích procesů pro půdní vestavby a nástavby či přípravou prodeje scelených domů investorům.

Předpoklad trvání podnikatelské činnosti

Vlastní kapitál k 30. červnu 2026 činil 550 534 tis. Kč.

Vedení společnosti při přípravě mezitímní účetní závěrky k 30. červnu 2026 prověřilo oprávněnost uplatnění předpokladu pokračování obchodní činnosti (going concern), přičemž rovněž zohlednilo stávající finanční výsledky a provozní peněžní toky skupiny v průběhu roku 2025 a dosavadní vývoj v roce 2026. Vedení důkladně přezkoumalo rizikové oblasti popsané ve zprávě statutárního orgánu a v příloze ke konsolidované účetní závěrce. Případná rizika byla testována na základě peněžních toků skupiny a dalších finančních ukazatelů.

Vývoj české ekonomiky slibuje stabilizaci. Průměrná míra inflace v roce 2025 dosáhla 2,5 % a míra nezaměstnanosti mírně vzrostla na 3,0 %.

Na základě výše uvedeného vývoje ekonomiky očekává vedení společnosti, že rok 2026 bude mít pozitivní vývoj trhu s nemovitostmi. V roce 2025 skupina zpřehlednila své portfolio spoluvlastnických podílů, zajistila finanční likviditu a je připravena na následující rok. Vedení společnosti je přesvědčeno, že nehrozí přerušení podnikatelské činnosti a že sestavení účetní závěrky na základě předpokladu pokračování podnikatelské činnosti je oprávněné.

Zaměstnanci

Skupina nemá žádné zaměstnance a veškeré služby zajišťuje externě prostřednictvím Holdingu i mimo Skupinu.

Předpokládaný vývoj podnikání

Vedení celkově očekává, že ve druhém pololetí 2026 skupina dosáhne pozitivních hospodářských výsledků a cash flow. Toto očekávání vychází z plánovaných výsledků pro rok 2026 a z výhledových informací s ohledem na vývoj cen na realitním trhu.

V roce 2025 segment rezidenčních nemovitostí potvrdil trend oživení, který byl zahájen v předchozím období. Průměrná míra inflace ve výši 2,5 % a stabilizace úrokových sazeb České národní banky na nižších úrovních vedly k dalšímu zvýšení dostupnosti hypotečních úvěrů. Tento faktor podnítil odloženou poptávku domácností, což se projevilo nárůstem objemu realizovaných prodejů u novostaveb i sekundárního trhu.

Dále vedení očekává, že v následujícím roce dojde k růstu cenového indexu v rezidenčním sektoru. Tento předpoklad vychází z výhledových informací o přetrvávajícím nedostatku nabídky ve velkých aglomeracích a z predikovaného růstu cen nájemného, které je ovlivněno vyššími náklady na bydlení.

RIZIKOVÉ OBLASTI

Strategická rizika

Ekonomika

Česká ekonomika v roce 2025 potvrdila trend oživení a podle předběžných údajů ČSÚ zaznamenala solidní růst o 2,5 % HDP. Hlavním tahounem hospodářství byla obnovená spotřeba domácností, podpořená výrazným růstem reálných mezd a klesajícími úrokovými sazbami. Investiční aktivita v prvním pololetí posílila, ačkoliv globální nejistoty a strukturální problémy, jako je nízká přidaná hodnota v některých odvětvích, nadále brzdily plný potenciál ekonomiky.

Průměrná roční míra inflace se v roce 2025 stabilizovala na úrovni 2,5 %, což je v těsné blízkosti tolerančního pásma České národní banky. Mírný nárůst oproti předchozímu roku (2,4 %) byl způsoben především vyššími cenami v sektoru služeb a potravin. Situace na trhu práce zůstala napjatá; průměrná obecná míra nezaměstnanosti podle šetření ČSÚ činila 3,0 %. Nedostatek kvalifikovaných pracovních sil je i nadále klíčovou bariérou růstu, kterou jen částečně kompenzuje zapojení zahraničních pracovníků.

Průmysl a stavebnictví se v roce 2025 zotavily z předchozího útlumu. Stavební produkce zaznamenala jeden z nejlepších výsledků za poslední dekády s meziročním nárůstem o 9,3 %.

Pro rok 2026 se očekává pokračování růstu HDP tempem kolem 2,2 %. Hlavním rizikem zůstává hospodářská situace v Německu, na kterém je český export přímo závislý, a přetrvávající geopolitická nestabilita v souvislosti s konflikty na Ukrajině a na Blízkém východě. Aktuálním rizikem pro nákladovou stabilitu zůstává eskalující napětí na Blízkém východě a skokový nárůst cen ropy, které představují pro stavební sektor hrozbu v podobě opětovného zdražení dopravy a stavebních materiálů.

Riziko externího financování a financování výstavby (development)

Riziko externího financování znamená, že úspěch budoucích aktivit skupiny bude záviset na zajištění dostatečného financování projektových společností skupiny za účelem realizace realitních projektů. Zdrojem financování projektových společností Skupiny je a nadále bude především externí financování bankovními úvěry a také financování prostřednictvím dluhopisů. Ziskovost projektových společností mohou rovněž významně ovlivnit změny podmínek financování jednotlivých projektů ze strany komerčních bank (změny marží, změny parametrů zadluženosti, změny požadovaného zajištění úvěrů).

Skupina snížila riziko změn úrokových sazeb tím, že u dluhového financování sjednala především pevné úrokové sazby, a to jak v případě dluhopisového financování, tak v případě bankovního financování. V důsledku ruské invaze na Ukrajinu a s tím souvisejícího zvýšení úrokových sazeb však mají dluhopisy vydané v roce 2023 pohyblivé úrokové sazby.

Vývoj pohyblivých úrokových sazeb je zohledněn v našich rozpočtech a prognózách projektů. V případě zjištění jakéhokoli významného dopadu jsou přijímána příslušná opatření.

Bankovní úvěry a vydané dluhopisy jsou spojeny s určitými finančními podmínkami. Porušení těchto podmínek může mít za následek zesplatnění finančního závazku. K 30. červnu 2026 skupina tyto finanční podmínky dodržovala. Skupina snižuje riziko testováním různých scénářů.

Riziko související s (re)financováním

Rizikem souvisejícím s refinancováním se rozumí riziko, že se nepodaří splnit finanční závazek Společnosti nebo že se nepodaří získat dostatečné množství vlastního kapitálu nebo úvěrů nebo že dojde k porušení úvěrových smluv, což může vést k nežádoucím důsledkům.

Hlavní finanční závazky představují dluhopisy ve výši 450 000 tis. Kč se splatností v roce 2029 a dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 500 000 tis. Kč se splatností v roce 2027. Schopnost Společnosti splatit tyto dluhopisy závisí na úspěšném generování peněžních toků ze stávajících a budoucích projektů. Splacení dluhopisů za použití peněžních toků generovaných ze stávajících a budoucích projektů bude záviset na akvizičních příležitostech. Pokud bude nedostatek zajímavých příležitostí, skupina přistoupí ke snížení zadlužení. V případě existence zajímavých příležitostí má skupina v plánu splatit dluhopisy emisí nových dluhopisů.

Vedení pracuje na dlouhodobé finanční strategii, která umožní splnit dlouhodobé i krátkodobé závazky, a tuto finanční strategii uvádí do praxe.

Další zvažovanou možností, jak snížit dlouhodobý dluh skupiny, je partnerství s investory prostřednictvím prodeje části podílu ve Skupině.

Úrokové sazby

Zatímco v předchozích letech trh čelil dozvukům pandemie a energetické krize vyvolané válkou na Ukrajině, rok 2025 přinesl stabilizaci a oživení poptávky po rezidenčních nemovitostech. Klidnější inflační prostředí a růst reálných mezd podpořily ochotu domácností investovat do vlastního bydlení. Zásadním impulsem pro tento obrat byl vývoj na hypotečním trhu. Poté, co se průměrné úrokové sazby hypoték v letech 2023 a 2024 držely na úrovních paralyzujících trh, došlo v roce 2025 k jejich očekávanému prolomení směrem dolů.

Bankovní rada České národní banky v průběhu roku 2025 pokračovala v uvolňování měnové politiky v reakci na stabilizovanou inflaci. Základní úrokové sazby klesaly, což se přímo promítlo do komerčních a hypotečních úvěrů. Průměrná hypoteční úroková sazba se v roce 2025 po dlouhé době stabilně pohybovala pod hranicí 4,5 %, což výrazně zvýšilo dostupnost úvěrového financování oproti restriktivnímu období let 2023 a 2024, kdy sazby přesahovaly 6 %.

Vzhledem k dlouhodobému plnění inflačního cíle ČNB se očekávalo další pozvolné snižování sazeb i pro rok 2026. Nicméně vnější geopolitický šok z počátku roku 2026 a jeho proinflační tlaky skrze ceny energií mohou tento proces zpomalit či dočasně zastavit. Trh tak vstupuje do nového roku v situaci, kdy je vysoká domácí poptávka konfrontována s novou vlnou globální nejistoty.

Právní prostředí a schvalovací proces

Délka a složitost procesu schvalování územního plánu a získávání stavebních povolení a neochota nebo neschopnost úředníků stavebních úřadů rozhodovat včas v souladu se zákonem způsobují značná zpoždění všech developerských projektů. To zlepšuje naši pozici na trhu s nemovitostmi, neboť podnikatelská činnost Skupiny se uskutečňuje na stabilizovaném trhu se second-handovými nemovitostmi.

Provozní riziko

Provozními riziky se rozumí rizika, která vznikají v důsledku potenciálně nevhodných procesů, lidských činností, systémů a/nebo externích událostí. Podstatné riziko pro Skupinu souvisí se schopností získat zbývající podíly v nemovitostech, v ideálním případě do jejich úplné konsolidace a realizace smluvních transakcí.

Za účelem zvýšení naší provozní efektivity jsme se zaměřili na optimalizaci a zlepšení našich interních procesů s cílem urychlit rozhodovací proces, v němž zaměstnanci získali větší roli. Plánem je minimalizovat provozní rizika na základě podrobné dokumentace našich interních procesů. Zřídili jsme nové procesní oddělení zodpovědné za procesní řízení skupiny. Toto oddělení přispívá ke zlepšování celkového přínosu pro zákazníky a ke zvyšování celkové efektivity skupiny (eliminací nepotřebných procesů nebo zjednodušením procesů).

Časový plán a řízení nákladů

Neočekávané zpoždění realizace projektů a zvýšení pořizovacích nákladů může vést ke snížení finančního výsledku projektu a případně vyžadovat dodatečné financování, které by mohlo být obtížné získat.

Za účelem snížení těchto rizik jsou ve Skupině zavedeny podrobné postupy pro sestavování rozpočtu a řízení nákladů pro každý jednotlivý projekt. MS projekt, který je propojen s Business Central je implementován za účelem podpory řízení a plnění jednotlivých fází projektu. Kromě toho jsou zavedeny autorizační postupy a vyhotovování pravidelných zpráv (analýza skutečného stavu oproti rozpočtu), které slouží ke kontrole a upozorňují na problémy, které je třeba projednat s vedením.

Riziko související s vykazováním

Kromě výše popsaných opatření týkajících se vnitřních procesů a kontrolních mechanismů vypracovala společnost systém pro zajištění oceňování podle nejvyšších možných kritérií kvality. Oceňování nemovitostí je významným faktorem ovlivňujícím výsledky společnosti. Oceňování nemovitostí je ze své podstaty subjektivní a závisí na měnících se podmínkách na trhu. Nesrovnalosti v předpokladech nebo nevhodné metody mohou vést k nesprávnému ocenění. Toto riziko se snižuje tím, že ocenění vypracovává externí nezávislý odhadce a následně je porovnáváno s našimi interními oceněními.

V Praze dne 30.9.2026

Statutární orgán:



Jiří Pokorný

předseda představenstva



Dana Knížková

člen představenstva

City Home Invest III, a.s.

Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka

ke dni 30. června 2026

City Home Invest III, a.s.
Praha

Výkaz zisků a ztrát v konsolidované účetní závěrce

Za období od 1. 1. do 30. 6. 2026
v tis. Kč

	Bod	30.6.2026	30.6.2025
Výnosy ze smluv se zákazníky	6	39	1 800
Výnosy z pronájmu	8	6 475	10 815
Výnosy celkem		6 513	12 614
Čistý zisk/ztráta z prodeje investičního nemovitého majetku	7	4 705	-26 765
Výnosy celkem včetně čistého zisku/ztráty z prodeje investic do nemovitostí		11 218	-14 151
Náklady na prodej		-12 746	-17 348
Změny hodnoty investičního nemovitého majetku	13	27 682	145 390
Provozní náklady	9	-38 968	-48 157
Ostatní provozní výnosy	10	144	225
PROVOZNÍ ZISK		-12 671	65 958
Finanční výnosy		20 639	17 966
Finanční náklady	11	-43 865	-41 498
ZISK PŘED ZDANĚNÍM		-35 897	42 427
Daň z příjmů	12	20 513	1 745
ZISK ZA OBDOBÍ A ÚPLNÝ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ CELKEM		-15 384	44 171

City Home Invest III, a.s.
Praha

Rozvaha v konsolidované účetní závěrce

Ke dni 30. června 2026
v tis. Kč

	Bod	30.6.2026	31.12.2025
Dlouhodobá aktiva			
Investiční nemovitý majetek	13	1 133 608	1 287 813
Investice do přidružených podniků		0	0
DLOUHODOBÁ AKTIVA CELKEM		1 133 608	1 287 813
Krátkodobá aktiva			
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	15	533 798	463 580
Peníze a peněžní ekvivalenty	16	85 069	68 938
KRÁTKODOBÁ AKTIVA CELKEM		618 867	532 518
AKTIVA CELKEM		1 752 475	1 820 331
Vlastní kapitál			
Základní kapitál + ostatní kapitálové fondy	17	57 007	57 007
Nerozdělený zisk	17	493 527	613 439
VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM		550 534	670 445
Dlouhodobé závazky			
Vydané dluhopisy	18	911 504	901 498
Bankovní úvěry	18	59 307	41 549
Ostatní dlouhodobé závazky		113	104
Odložený daňový závazek	14	83 248	104 519
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY CELKEM		1 054 172	1 047 671

Krátkodobé závazky			
Krátkodobá část dlouhodobých úvěrů a půjček	18	0	31 592
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	20	132 410	56 090
Ostatní finanční závazky		44	23
Smluvní závazky	19	11 576	10 847
Splatné daňové závazky	12	3 739	3 663
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY CELKEM		147 769	102 215
ZÁVAZKY CELKEM		**1 201 941**	**1 149 886**
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		1 752 475	1 820 331

City Home Invest III, a.s.
Praha

Konsolidovaný přehled o změnách vlastního kapitálu

v tis. Kč

	Základní kapitál + ostatní kapitálové fondy	Nerozdělené zisky	Vlastní kapitál celkem
Stav k 1.1.2026	**57 007**	**613 439**	**670 445**
Ostatní úpravy	0	-4 528	-4 528
Dividendy	0	-100 000	-100 000
Zisk za období	0	-15 384	-15 384
Stav k 30.6.2026	**57 007**	**493 527**	**550 534**

	Základní kapitál + ostatní kapitálové fondy	Nerozdělené zisky	Vlastní kapitál celkem
Stav k 1.1.2025	**57 007**	**582 961**	**639 968**
Pohyby v kapitálu	0	0	0
Zisk za období	0	44 171	44 171
Stav k 30.6.2025	**57 007**	**627 132**	**684 139**

City Home Invest III, a.s.
Praha

Konsolidovaný výkaz peněžních toků

Za období končící 30. června 2026
v tis. Kč

	1. 1.–30. 6. 2026	1. 1.–30. 6. 2025
ZISK ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ	**-15 384**	**44 171**
Úpravy:		
Finanční náklady	23 226	23 531
Zisk/ztráta z přecenění investičního nemovitého majetku	-27 682	-145 390
Daň z příjmů	-20 513	-1 745
Provozní peněžní toky před pohyby pracovního kapitálu	-40 353	-79 432
Snížení/(zvýšení) pohledávek z obchodního styku a jiných pohledávek	-70 218	-58 619
Zvýšení/(snížení) závazků z obchodního styku a jiných závazků	-23 670	-17 481
Zvýšení/(snížení) smluvních závazků	730	-2 911
PENĚŽNÍ TOKY VYTVOŘENÉ Z PROVOZNÍ ČINNOSTI	-133 511	-158 442
Zaplacená daň z příjmů	-684	-4 963
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK VZTAHUJÍCÍ SE K PROVOZNÍ ČINNOSTI	-134 195	-163 405
Investiční činnost		
Vliv nákupů a prodejů investičního nemovitého majetku (netto)	181 887	252 072
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK VZTAHUJÍCÍ SE K INVESTIČNÍ ČINNOSTI	181 887	252 072
Finanční činnost		
Zaplacené úroky	-23 226	-23 531
Výnosy a splátky z dluhopisů	10 006	0
Výnosy a splátky úvěrů a půjček	-13 813	-104 276
Změny v kapitálu	-4 528	0
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK VZTAHUJÍCÍ SE K FINANČNÍ ČINNOSTI	-31 561	-127 808

Čistý přírůstek/úbytek (-) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	16 131	-39 141
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	68 938	80 972
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	85 069	41 831

City Home Invest III, a.s.
Praha

Příloha ke konsolidované účetní závěrce

ke dni 30. června 2026

1. Všeobecné informace

Společnost City Home Invest III, a.s. ("Společnost") je akciovou společností, která byla založena a je zapsána v obchodním rejstříku v České republice. Její konečnou ovládající osobou je pan Jiří Pokorný. Společnost ani Skupina neměly v prvním pololetí 2026 ani v předcházejících obdobích žádné zaměstnance. Adresa sídla Společnosti je Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Praha 5, Česká republika. Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spis. zn. B 27415 a její identifikační číslo je 045 48 817.

Předmětem obchodní činnosti Společnosti a jejích dceřiných společností je především nabývání ideálních podílů na bytových domech, jejich postupná konsolidace a případně částečná nebo úplná rekonstrukce a následný prodej jednotlivých bytů. Druhou variantou je uzavírání dohod o zrušení a vypořádání spoluvlastnických podílů v nájemních domech s následným rozdělením budovy na jednotky a jejich prodej.

Tato účetní závěrka je sestavena v českých korunách (Kč) a zaokrouhlení je provedeno na celé tisíce Kč. Zahraniční operace jsou uváděny v souladu se zásadami uvedenými v bodě 3.

2. Aplikace nových a novelizovaných standardů

Nové a novelizované standardy a jejich použití v roce 2026

Změny účinné od 1. ledna 2026 a dosud neúčinné standardy jsou posuzovány ve vztahu k transakcím Skupiny.

Od 1. ledna 2026 jsou účinné změny IFRS 9 a IFRS 7 ke klasifikaci a oceňování finančních nástrojů, změny pro smlouvy na elektřinu závislou na přírodních podmínkách a Roční zdokonalení IFRS – svazek 11. Poslední uvedený soubor upravuje IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 a IAS 7.

Společnost posuzuje potenciální dopad nových standardů, novel standardů a interpretací vydaných Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a schválených pro použití v EU, které k datu sestavení účetní závěrky nejsou dosud účinné a nebyly společností předčasně aplikovány.

Mezi nejvýznamnější patří zejména:

IFRS 18 (účinnost od 1. ledna 2027), který nahradí stávající požadavky standardu IAS 1 a zavádí nové požadavky na strukturu výkazu zisku a ztráty a zveřejňování informací o výkonnosti,

IFRS 19 (účinnost od 1. ledna 2027), který umožňuje vybraným dceřiným společnostem aplikovat zjednodušené požadavky na zveřejnění.

Společnost dále zvažuje dopady dalších úprav standardů IFRS, které budou účinné v následujících účetních obdobích.

Na základě dosud provedené analýzy společnost nepředpokládá, že by tyto nové standardy a jejich úpravy měly významný dopad na finanční pozici, výkonnost nebo peněžní toky společnosti; jejich vliv se očekává zejména v oblasti prezentace a zveřejňování informací.

3. Významná účetní pravidla

3.1 Východiska sestavování účetní závěrky

Účetní závěrka je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (standardy IFRS), které byly schváleny pro použití v EU.

Účetní závěrka je sestavena za použití oceňovací báze historických cen, s výjimkou přecenění investic do nemovitostí, které se ke konci každého účetního období oceňují reálnými hodnotami, jak je uvedeno v účetních pravidlech níže. Historická cena obecně vychází z reálné hodnoty protihodnoty poskytnuté výměnou za zboží a služby.

Reálná hodnota je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacena za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění, bez ohledu na to, zda je cena pozorovatelná nebo odhadována za použití jiné oceňovací techniky. Při stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku bere Skupina v úvahu takové charakteristiky aktiva či závazku, které by účastníci trhu zohlednili při oceňování aktiva či závazku ke dni ocenění.

Níže jsou uvedena základní účetní pravidla.

3.2 Schopnost účetní jednotky pokračovat ve své činnosti

Vedení společnosti při přípravě účetní závěrky společnosti za první pololetí roku 2026 prověřilo oprávněnost uplatnění předpokladu pokračování obchodní činnosti (going concern), přičemž rovněž zohlednilo stávající finanční výsledky a provozní peněžní toky skupiny v průběhu roku 2026. Vedení důkladně přezkoumalo rizikové oblasti popsané ve zprávě statutárního orgánu a v příloze ke konsolidované účetní závěrce. Případná rizika byla testována na základě peněžních toků skupiny a dalších finančních ukazatelů.

Vývoj české ekonomiky slibuje stabilizaci. Průměrná míra inflace v roce 2025 dosáhla 2,5 % a míra nezaměstnanosti mírně vzrostla na 3,0 %.

Na základě výše uvedeného vývoje ekonomiky očekává vedení společnosti, že rok 2026 bude mít pozitivní vývoj trhu s nemovitostmi. Vedení společnosti je přesvědčeno, že nehrozí přerušení podnikatelské činnosti a že sestavení účetní závěrky na základě předpokladu pokračování podnikatelské činnosti je oprávněné.

3.3 Východiska pro konsolidaci

Konsolidovaná účetní závěrka obsahuje účetní závěrku Společnosti a účetních jednotek, které Společnost kontroluje (jejích dceřiných společností), sestavenou do 31. prosince každého roku. Kontroly je dosaženo v případě, že Společnost:

- má moc nad jednotkou, do níž bylo investováno;
- je vystavena variabilním výnosům nebo má právo na tyto výnosy na základě své angažovanosti; a
- má schopnost využívat moc nad jednotkou, do níž bylo investováno, k ovlivnění výše svých výnosů.

Společnost opětovně posoudí, zda má kontrolu nad jednotkou, do níž bylo investováno, či nikoli, pokud skutečnosti a okolnosti naznačují, že došlo ke změně jedné či více složek kontroly uvedených výše.

Pokud Společnost disponuje méně než většinou hlasovacích práv jednotky, do níž bylo investováno, má moc nad jednotkou v případě, že hlasovací práva jsou dostačující pro to, aby získala faktickou schopnost jednostranně řídit relevantní činnosti jednotky, do níž bylo investováno. Společnost zohlední veškeré relevantní skutečnosti a okolnosti při zvažování toho, zda hlasovací práva Společnosti v jednotce, do níž bylo investováno, jsou dostatečná pro získání moci či nikoli, což zahrnuje:

- velikost podílu Společnosti na hlasovacích právech v závislosti na velikosti a rozložení podílů ostatních držitelů hlasovacích práv;

- potenciální hlasovací práva držená Společností, ostatními držiteli hlasovacích práv nebo jinými stranami;
- práva vyplývající z dalších smluvních ujednání; a
- veškeré další skutečnosti a okolnosti, které naznačují, že Společnost aktuálně má či nemá schopnost řídit relevantní činnosti v okamžiku, kdy je třeba učinit rozhodnutí, včetně postupů hlasování na předchozích valných hromadách.

Konsolidace dceřiného podniku začíná v okamžiku, kdy Společnost získá kontrolu nad dceřiným podnikem, a končí okamžikem, kdy Společnost kontrolu nad dceřiným podnikem ztratí. Konkrétně jsou výsledky hospodaření dceřiných podniků nabytých či prodaných během roku zahrnuty ve výkazu zisků a ztrát od data, kdy Společnost získá kontrolu, do data, kdy Společnost přestane dceřiný podnik kontrolovat.

Všechna vnitroskupinová aktiva, závazky, vlastní kapitál, výnosy, náklady a peněžní toky související s transakcemi mezi členy Skupiny jsou při konsolidaci vyloučeny.

Nekontrolní podíly v dceřiných podnicích jsou vykazovány odděleně od vlastního kapitálu Skupiny. Tyto nekontrolní podíly, které jsou aktuálními vlastnickými podíly a opravňují své držitele k získání poměrného podílu na čistých aktivech při likvidaci, se prvotně oceňují poměrným podílem nekontrolních podílů na reálné hodnotě identifikovatelných čistých aktiv nabývaného podniku. Po akvizici tvoří účetní hodnotu nekontrolních podílů výše těchto podílů při prvotním zachycení plus podíl těchto nekontrolních podílů na následných změnách vlastního kapitálu.

Zisk nebo ztráta jsou přiřazeny vlastníkům Společnosti a nekontrolním podílům.

Změny ve vlastnických podílech Skupiny v dceřiných podnicích, které nevedou ke ztrátě kontroly, jsou zaúčtovány jako transakce s vlastním kapitálem. Účetní hodnoty podílů Skupiny a nekontrolních podílů jsou upraveny tak, aby zohledňovaly změny v relativních podílech v dceřiných podnicích. Všechny případné rozdíly mezi částkou, o niž jsou upraveny nekontrolní podíly, a reálnou hodnotou vyplacené nebo přijaté protihodnoty jsou zachyceny přímo ve vlastním kapitále a přiřazeny vlastníkům Společnosti.

Jestliže Skupina ztratí kontrolu nad dceřiným podnikem, zisk či ztráta je vykázán v hospodářském výsledku a je vypočítán jako rozdíl mezi i) souhrnem reálné hodnoty přijaté protihodnoty a reálné hodnoty všech případných podílů, které si Skupina ponechává, a ii) předchozí účetní hodnotou aktiv (včetně goodwillu) snížených o závazky dceřiného podniku a všech nekontrolních podílů. Všechny částky zaúčtované dříve v ostatním úplném výsledku v souvislosti s tímto dceřiným podnikem jsou zaúčtovány tak, jako by Skupina přímo související aktiva či závazky dceřiného podniku prodala (tzn. jsou reklasifikovány do hospodářského výsledku nebo převedeny přímo do jiné kategorie vlastního kapitálu, jak vyžadují či povolují příslušné IFRS). Reálná hodnota všech případných investic, které si Skupina v bývalém dceřiném podniku ponechává, k datu ztráty ovládání je považována za reálnou hodnotu při prvotním zachycení k následnému zaúčtování dle standardu IFRS 9, nebo případně za pořizovací náklad při prvotním zachycení investice do přidruženého podniku nebo společného podniku.

3.4 Podnikové přeměny

O akvizicích podniků se účtuje pomocí metody akvizice. Převedená protihodnota při podnikové přeměně je oceněna reálnou hodnotou, která je vypočítána jako součet reálných hodnot k datu akvizice aktiv převedených Skupinou, závazků Skupiny vzniklých dřívějším vlastníkům nabývaného podniku a podílů vydaných Skupinou výměnou za ovládání nabývaného podniku. Náklady spojené s akvizicí jsou zachyceny v okamžiku vzniku v hospodářském výsledku.

K datu akvizice jsou získaná identifikovatelná aktiva a převzaté závazky vykázány ve své reálné hodnotě, s následujícími výjimkami:

- odložené daňové pohledávky nebo závazky a aktiva a závazky související s ujednáními o zaměstnaneckých požitcích jsou vykázány a oceněny v souladu se standardem IAS 12 a IAS 19;
- závazky nebo kapitálové nástroje související s dohodami o úhradách vázaných na akcie v nabývaném podniku nebo dohodami o úhradách vázaných na akcie Skupiny nahrazujícími dohody o úhradách

vázaných na akcie v nabývaném podniku jsou k datu akvizice oceněny v souladu se standardem IFRS 2 (viz níže); a

- aktiva (nebo vyřazované skupiny), která jsou klasifikována jako držená k prodeji v souladu se standardem IFRS 5, jsou oceněna v souladu s tímto standardem.

Goodwill je oceněn jako přebytek souhrnu převedené protihodnoty, částky všech nekontrolních podílů v nabývaném podniku a reálné hodnoty (případného) doposud nabyvatelem drženého majetkového podílu v nabývaném podniku nad částkou nabytých identifikovatelných aktiv a převzatých závazků oceněných k datu akvizice. Jestliže po opětovném posouzení čistá hodnota nabytých identifikovatelných aktiv a převzatých závazků převyšuje souhrn převedené protihodnoty, částky všech případných nekontrolních podílů v nabývaném podniku a reálné hodnoty (případného) doposud nabyvatelem drženého majetkového podílu v nabývaném podniku, je částka přebytku vykázána jednorázově do hospodářského výsledku jako zisk z výhodné koupě.

Je-li podniková kombinace prováděna postupně, jsou podíly v nabývané účetní jednotce, které Skupina vlastnila již dříve (včetně společných činností), přeceněny na reálnou hodnotu k datu akvizice a případný výsledný zisk či ztráta jsou zachyceny v hospodářském výsledku.

3.5 Investice do přidružených a společných podniků

Přidruženým podnikem je jednotka, ve které má Skupina podstatný vliv a která není ani dceřiným podnikem, ani účastí ve společném podniku. Podstatný vliv představuje moc účastnit se rozhodování o finančních a provozních politikách jednotky, do níž bylo investováno, ale nejedná se o ovládání ani spoluovládání takových politik.

Společný podnik je společné ujednání, v němž strany, které spoluovládají toto ujednání, mají práva na čistá aktiva tohoto ujednání. Spoluovládání je smluvně dohodnuté sdílení kontroly nad ujednáním, které existuje, když rozhodnutí o relevantních činnostech vyžadují jednomyslný souhlas stran, které sdílejí kontrolu.

Hospodářský výsledek, aktiva a závazky přidružených podniků či společných podniků byly v této účetní závěrce zachyceny ekvivalenční metodou, kromě investic klasifikovaných jako držené k prodeji. V takovém případě se postupovalo podle standardu IFRS 5.

Podle ekvivalenční metody se při prvotním vykázání investice do přidružených nebo společných podniků vykazují v konsolidovaném výkazu o finanční situaci v pořizovací ceně a následně jsou upraveny o podíly Skupiny na zisku nebo ztrátě a ostatním úplném výsledku přidruženého nebo společného podniku. Pokud podíl Skupiny na ztrátách přidruženého nebo společného podniku převyšuje podíl Skupiny v daném přidruženém nebo společném podniku (včetně všech dlouhodobých účastí, které jsou v podstatě součástí čisté investice Skupiny v tomto přidruženém nebo společném podniku), Skupina přestane svůj podíl na dalších ztrátách vykazovat. Další ztráty se vykazují pouze v případech, kdy Skupině vznikly právní nebo mimosmluvní závazky nebo kdy Skupina provedla platby jménem přidruženého nebo společného podniku.

O investicích do přidruženého nebo společného podniku se účtuje pomocí ekvivalenční metody od data, k němuž se jednotka, do níž bylo investováno, stane přidruženým podnikem či společným podnikem. Při pořízení investice do přidruženého podniku nebo společného podniku se jakýkoliv přebytek pořizovacího nákladu akvizice nad podílem Skupiny na čisté reálné hodnotě identifikovatelných aktiv a závazků jednotky, do níž bylo investováno, vykazuje jako goodwill, který se zahrnuje do účetní hodnoty investice. Jakýkoliv přebytek podílu Skupiny na čisté reálné hodnotě identifikovatelných aktiv a závazků nad pořizovacím nákladem akvizice se po opětovném posouzení vykáže okamžitě v hospodářském výsledku období, ve kterém byla investice pořízena.

Požadavky standardu IAS 36 se používají k určení, zda je nutné vykazovat ztrátu ze snížení hodnoty s ohledem na investici Skupiny do přidruženého nebo společného podniku. Je-li to nutné, testuje se celá účetní hodnota investice (včetně goodwillu) na snížení hodnoty v souladu se standardem IAS 36 jako jedno aktivum srovnáním jeho zpětně získatelné částky (vyšší z hodnoty z užívání a reálné hodnoty snížené o náklady na prodej) s účetní hodnotou. Vykázané ztráty ze snížení hodnoty se nepřiřazují žádnému aktivu, včetně goodwillu, který tvoří součást účetní hodnoty investice. Všechna odúčtování ztráty ze snížení hodnoty jsou vykázána v souladu se standardem IAS 36 do té míry, do jaké se zpětně získatelná částka investice následně zvýší.

Skupina přestane používat ekvivalenční metodu od data, kdy investice přestane být přidruženým podnikem nebo společným podnikem. Pokud si Skupina ponechává podíl v dřívějších přidružených či společných podnicích a ponechaný podíl je finančním aktivem, Skupina oceňuje veškeré ponechané podíly reálnou hodnotou k tomuto datu a tato reálná hodnota je považována za reálnou hodnotu při prvotním zaúčtování finančního aktiva v souladu s IFRS 9. Rozdíl mezi účetní hodnotou přidruženého nebo společného podniku k datu ukončení používání ekvivalenční metody a reálnou hodnotou veškerých ponechaných podílů a zisků z prodeje části podílu v přidruženém nebo společném podniku je součástí určení zisku nebo ztráty z prodeje přidruženého nebo společného podniku.

Pokud subjekt Skupiny obchoduje s přidruženým nebo společným podnikem Skupiny, zisky a ztráty plynoucí z transakcí s přidruženým nebo společným podnikem jsou vykázány v konsolidované účetní závěrce Skupiny pouze do výše podílů v přidruženém nebo společném podniku, které nepatří Skupině.

Skupina používá IFRS 9, včetně požadavků na snížení hodnoty, pro dlouhodobé účasti v přidružených nebo společných podnicích, na něž neuplatňuje ekvivalenční metodu a které jsou součástí čisté investice do jednotky, do níž bylo investováno. Při aplikaci IFRS 9 na dlouhodobé účasti navíc Skupina nezohledňuje úpravy jejich účetní hodnoty vyžadované IAS 28 (tj. úpravy účetní hodnoty dlouhodobých účastí vyplývajících z alokace ztrát jednotky, do které bylo investováno, nebo posouzení snížení hodnoty v souladu s IAS 28).

3.6 Vykazování výnosů

Prodej nemovitého majetku

Výnosy pocházejí především z prodeje bytů klasifikovaných jako investice do nemovitostí a z pronájmu bytů.

Výnosy z prodeje se vykazují v okamžiku, kdy kontrola nad majetkem přechází na kupujícího, což je zpravidla datum podání žádosti o zápis převodu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Výnosy se oceňují částkou nárokované protihodnoty po odečtení obchodních slev a po úpravě o vliv významné finanční složky na závazky ze smluv.

3.7 Nájemní smlouvy (leasingy)

Skupina jako nájemce

Skupina neeviduje žádnou podstatnou smlouvu, kde by byla v pozici nájemce.

Skupina jako pronajímatel

Ve vztahu ke svým investicím do nemovitostí Skupina uzavírá nájemní smlouvy jako pronajímatel. Tyto nájemní smlouvy jsou klasifikovány jako operativní leasingy, protože podle podmínek nájemní smlouvy se nepřevádí podstatná část rizik a užitků plynoucích z vlastnictví.

Při operativním leasingu se výnos z nájemného vykazuje rovnoměrně po dobu trvání leasingu. Pokud Skupina poskytuje svým nájemcům komerčních prostor pobídky, pak se náklady na pobídky účtují po dobu trvání příslušné nájemní smlouvy rovnoměrně jako snížení výnosů z nájemného. Nájemcům bytových jednotek se žádné pobídky neposkytují.

3.8 Cizí měny

Při sestavování účetních závěrek jednotlivých účetních jednotek Skupiny se transakce v jiných měnách, než je funkční měna účetní jednotky (cizí měny), vykazují za použití směnných kurzů platných k datu transakce. Funkční měnou Skupiny je česká koruna (Kč). Ke každému datu účetní závěrky se peněžní položky aktiv a závazků v cizí měně přepočítávají za použití kurzu platného k datu účetní závěrky. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v reálné hodnotě vyjádřené v cizí měně, se přepočítávají za použití směnného kurzu platného k datu ocenění reálnou hodnotou. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v historických cenách vyjádřených v cizí měně, se nepřepočítávají.

Kurzové rozdíly se vykazují v hospodářském výsledku v období, ve kterém vznikly, s výjimkou:

- kurzových rozdílů spojených s cizoměnovými půjčkami na nedokončené investice určené k budoucímu výrobnímu využití, jež jsou zahrnuty do pořizovací ceny těchto aktiv; tyto kurzové rozdíly se považují za úpravu nákladových úroků z těchto půjček v cizích měnách.

Pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky se aktiva a závazky zahraničních jednotek Skupiny přepočítávají za použití směnného kurzu platného k datu účetní závěrky. Výnosové a nákladové položky se přepočítávají za použití průměrného směnného kurzu za dané období. Případné kurzové rozdíly se vykáží v ostatním úplném výsledku a jsou kumulovány ve fondu z přepočtu cizích měn (s příslušným přiřazením nekontrolním podílům).

3.9 Výpůjční náklady

Výpůjční náklady, které lze přímo přiřadit k akvizici, výstavbě nebo výrobě způsobilých aktiv, což jsou aktiva, jejichž příprava k zamýšlenému použití nebo prodeji vyžaduje delší časové období, se připočítávají k pořizovací ceně těchto aktiv až do okamžiku, než nejsou v podstatné míře připravena k zamýšlenému použití nebo prodeji.

Pokud jsou k financování způsobilého aktiva použity výpůjčky s pohyblivou úrokovou sazbou, které jsou zajištěny efektivním zajištěním peněžních toků s ohledem na úrokové riziko, je efektivní část derivátu vykázána v ostatním úplném výsledku a reklasifikována do hospodářského výsledku v okamžiku, kdy způsobilé aktivum ovlivňuje zisk nebo ztrátu. Pokud jsou k financování způsobilého aktiva použity výpůjčky s pevnou úrokovou sazbou, které jsou zajištěny efektivním zajištěním reálné hodnoty s ohledem na úrokové riziko, odrážejí aktivované výpůjční náklady zajištěnou úrokovou sazbu.

Od výpůjčních nákladů, které splňují kritéria pro aktivaci, se odečtou investiční výnosy z dočasného investování specifických půjček až do jejich vynaložení na způsobilé aktivum.

Všechny ostatní výpůjční náklady se vykazují v hospodářském výsledku v období, ve kterém vznikly.

3.10 Zaměstnanecké požitky

Společnost samotná ani Skupina neměly v roce 2026, stejně jako v předchozích letech, žádné zaměstnance.

3.11 Daně

Daňový náklad představuje součet splatné daně a odložené daně.

Splatná daň

Splatná daň se vypočítá na základě zdanitelného zisku za dané období. Zdanitelný zisk se liší od čistého zisku vykázaného v hospodářském výsledku, protože nezahrnuje položky výnosů, resp. nákladů, které jsou zdanitelné nebo odčitatelné od základu daně v jiných letech, ani položky, které nejsou zdanitelné, resp.

odčitatelné od základu daně. Splatná daň Skupiny se vypočítává za použití daňových sazeb, které vyplývají nebo v podstatném ohledu vyplývají z právních předpisů platných ke konci účetního období.

Odložená daň

Odložená daň je daň, u které se očekává, že bude splatná nebo nárokovatelná z titulu rozdílů mezi účetní hodnotou aktiv a závazků v účetní závěrce a jejich daňovou základnou použitou pro výpočet zdanitelného zisku, a účtuje se o ní závazkovou metodou. Odložený daňový závazek se obecně vykazuje u všech zdanitelných přechodných rozdílů a odložené daňové pohledávky se obecně vykazují v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že bude dosažen zdanitelný zisk, proti kterému bude možné uplatnit odčitatelné přechodné rozdíly. Takové pohledávky a závazky se nevykazují, pokud přechodný rozdíl vzniká z prvotního vykázání (kromě podnikových kombinací) jiných aktiv a závazků v rámci transakce, která neovlivňuje zdanitelný zisk ani účetní zisk. Odložený daňový závazek se také nevykazuje, pokud přechodný rozdíl vyplývá z prvotního vykázání goodwillu.

Odložený daňový závazek se vykazuje u zdanitelných přechodných rozdílů, které vznikají v souvislosti s investicemi do dceřiných a přidružených podniků a podílů ve společných podnicích s výjimkou případů, kdy je Skupina schopna načasovat zrušení přechodného rozdílu a je pravděpodobné, že přechodný rozdíl nebude v dohledné budoucnosti zrušen. Odložené daňové pohledávky z odčitatelných přechodných rozdílů, které vznikají v souvislosti s takovými investicemi a podíly, se vykazují pouze v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že bude dosažen dostatečný zdanitelný zisk, proti němuž bude možné přechodné rozdíly uplatnit, přičemž se očekává, že v dohledné budoucnosti dojde k jejich zrušení.

Účetní hodnota odložených daňových pohledávek se posuzuje vždy ke každému datu účetní závěrky a snižuje se, pokud již není pravděpodobné, že bude dosažen dostatečný zdanitelný zisk, který by byl schopen odloženou daňovou pohledávku pokrýt v celkové nebo částečné výši.

Odložená daň se vypočítá pomocí daňových sazeb, u nichž se očekává, že budou platné v období, kdy bude závazek splatný nebo pohledávka realizována, a to na základě daňových předpisů a sazeb, které vyplývají nebo v podstatném ohledu vyplývají z právních předpisů platných k datu účetní závěrky.

Ocenění odložených daňových závazků a pohledávek zohledňuje daňové důsledky, které by vyplývaly ze způsobu, jakým Skupina ke konci účetního období očekává úhradu nebo vyrovnání účetní hodnoty svých aktiv a závazků.

Odložené daňové pohledávky a závazky se kompenzují, pokud existuje vymahatelné právo na kompenzaci splatných daňových pohledávek proti splatným daňovým závazkům a pokud se vztahují k daním z příjmů uloženým stejným daňovým úřadem a Skupina má v úmyslu vyrovnat své splatné daňové pohledávky a závazky v čisté výši.

3.12 Pozemky, budovy a zařízení

Pozemky a budovy používané pro administrativní účely jsou ve výkazu o finanční situaci vykázány v pořizovací ceně snížené o oprávky a kumulované ztráty ze snížení hodnoty.

Nedokončené investice určené k používání ve výrobě, zásobování nebo k administrativním účelům či k účelům, které dosud nebyly specifikovány, se vykazují v pořizovací ceně snížené o ztráty ze snížení hodnoty. Pořizovací cena zahrnuje poplatky za odborné služby a v případě způsobilého aktiva i výpůjční náklady, které se aktivují v souladu s účetními pravidly Skupiny. Odepisování takového aktiva, stejně jako odepisování ostatního majetku, se zahájí okamžikem, kdy je aktivum připraveno pro zamýšlené použití.

Pozemky ve vlastnictví Společnosti se neodepisují.

Odpisy se vykazují tak, aby celá pořizovací cena aktiva nebo přeceněná částka (kromě pozemků vlastněných Společností a nedokončených investic) snížená o zbytkovou hodnotu byla alokována na celou dobu použitelnosti daného aktiva, a to za použití metody lineárních odpisů:

Budovy	Doba použitelnosti 30 let
Zařízení	Doba použitelnosti 3 až 5 let

Předpokládaná doba použitelnosti, zbytková hodnota a metoda odepisování se prověřují vždy na konci každého účetního období, přičemž vliv jakýchkoli změn v odhadech se účtuje prospektivně. Jakákoli položka pozemků, budov a zařízení je odúčtována při prodeji nebo v případě, že se z pokračujícího užívání aktiva neočekávají žádné ekonomické užitky. Zisk nebo ztráta z prodeje nebo vyřazení aktiva se určí jako rozdíl mezi výnosy z prodeje a účetní hodnotou daného aktiva a vykáže se v hospodářském výsledku.

3.13 Investiční nemovitý majetek

Investiční nemovitý majetek, tedy nemovitosti držené za účelem dosažení příjmu z nájemného a/nebo za účelem kapitálového zhodnocení (včetně nemovitostí ve fázi výstavby k budoucímu použití pro tyto účely), se vykazují při prvotním zachycení v pořizovací ceně, včetně transakčních nákladů. Po prvotním zachycení se investice do nemovitostí oceňují reálnou hodnotou. Zisky a ztráty ze změn reálné hodnoty investic do nemovitostí se zahrnují do hospodářského výsledku v období, ve kterém k nim došlo.

Investiční nemovitý majetek je odúčtován při prodeji nebo v případě, že je trvale vyřazen z používání a z jeho prodeje se neočekávají žádné budoucí ekonomické užitky. Veškeré zisky a ztráty vzniklé při odúčtováni nemovitosti (vypočtené jako rozdíl mezi čistými výnosy z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnuty do hospodářského výsledku v období, ve kterém bylo odúčtování nemovitosti provedeno.

3.14 Nehmotná aktiva

Samostatně pořízená nehmotná aktiva

Nehmotná aktiva s konečnou dobou použitelnosti, která jsou pořizována samostatně, se vykazují v pořizovací ceně po odečtení oprávek a kumulovaných ztrát ze snížení hodnoty. Tato aktiva se odepisují lineárně po dobu předpokládané doby použitelnosti.

Předpokládaná doba použitelnosti a metoda odepisování se prověřují vždy na konci každého účetního období, přičemž vliv jakýchkoli změn v odhadech se účtuje prospektivně.

Nehmotná aktiva s neurčitou dobou použitelnosti, která jsou pořizována samostatně, se vykazují v pořizovací ceně po odečtení kumulovaných ztrát ze snížení hodnoty.

Třídy nehmotných aktiv Skupiny s příslušnou dobou použitelnosti jsou následující:

Ochranné známky	Doba použitelnosti 20 let
Software	Doba použitelnosti 3 roky

3.15 Snížení hodnoty pozemků, budov a zařízení a nehmotných aktiv

Ke každému datu účetní závěrky Skupina posuzuje účetní hodnotu svých pozemků, budov a zařízení a nehmotných aktiv, aby určila, zda existují náznaky, že u těchto aktiv došlo ke snížení hodnoty. Pokud takové náznaky existují, je proveden odhad zpětně získatelné částky příslušného aktiva za účelem stanovení rozsahu případné ztráty ze snížení hodnoty. Pokud aktivum negeneruje peněžní toky, které jsou nezávislé na ostatních aktivech, provede Skupina odhad zpětně získatelné částky peněžotvorné jednotky, k níž aktivum náleží. Pokud lze určit přiměřený a konzistentní základ pro přiřazení, jsou samostatným peněžotvorným jednotkám přiřazena i celopodniková aktiva; v opačném případě jsou celopodniková aktiva přiřazena nejmenší skupině peněžotvorných jednotek, pro niž lze určit přiměřený a konzistentní základ pro jejich přiřazení.

Nehmotná aktiva s neurčitou dobou použitelnosti se testují na snížení hodnoty nejméně jednou ročně a vždy, když na konci účetního období existují náznaky, že by mohlo dojít ke snížení hodnoty takových aktiv.

Zpětně získatelná částka se rovná buď reálné hodnotě snížené o náklady na prodej, nebo hodnotě z užívání, a to podle toho, která z těchto hodnot je vyšší. Při posuzování hodnoty z užívání se odhadované budoucí peněžní toky diskontují na současnou hodnotu za použití diskontní sazby před zdaněním, která vyjadřuje běžné tržní posouzení časové hodnoty peněz a specifická rizika pro dané aktivum, o něž nebyly odhady budoucích peněžních toků upraveny.

Pokud je odhadovaná zpětně získatelná částka aktiva (nebo peněžotvorné jednotky) nižší než jeho (její) účetní hodnota, sníží se účetní hodnota aktiva (nebo peněžotvorné jednotky) na zpětně získatelnou částku. Ztráta ze snížení hodnoty se okamžitě promítne do hospodářského výsledku, ledaže je příslušné aktivum vykazováno v přeceněné hodnotě; v takovém případě se ztráta ze snížení hodnoty posuzuje jako snížení přecenění takového aktiva, a pokud je ztráta ze snížení hodnoty vyšší než související přebytek z přecenění, pak je částka, o niž ztráta ze snížení hodnoty převyšuje přebytek z přecenění, zachycena v hospodářském výsledku.

Pokud je ztráta ze snížení hodnoty následně zrušena, účetní hodnota aktiva (resp. peněžotvorné jednotky) se zvýší na upravený odhad zpětně získatelné částky, avšak takovým způsobem, aby zvýšená účetní hodnota nepřevýšila účetní hodnotu, která by byla stanovena, pokud by v předchozích letech nebyla u aktiva (nebo peněžotvorné jednotky) vykázána žádná ztráta ze snížení hodnoty. Zrušení ztráty ze snížení hodnoty je okamžitě promítnuto do hospodářského výsledku tak, že eliminuje ztrátu ze snížení hodnoty, která byla pro dané aktivum vykázána v předcházejících účetních obdobích. O jakémkoli zvýšení nad rámec této částky je účtováno jako o zvýšení hodnoty fondu z přecenění.

3.16 Zásoby

Zásoby zahrnují nedokončenou výrobu (nedokončené stavby) a dokončené výrobky (dokončené stavby). Ty se týkají projektů určených k realizaci a prodeji v rámci běžného provozního cyklu Skupiny. Náklady na developerské projekty zahrnují stavební náklady a ostatní přímé náklady související s výstavbou nemovitostí a výpůjční náklady.

Stavební náklady a ostatní přímé náklady včetně výpůjčních nákladů jsou v průběhu výstavby klasifikovány jako nedokončená výroba. Po získání kolaudačního rozhodnutí je projekt převeden z nedokončené výroby (nedokončené stavby) pod dokončené výrobky (dokončené stavby).

Zásoby jsou zachyceny v pořizovací ceně nebo čisté realizovatelné hodnotě, podle toho, která z nich je nižší, a jsou oceněny metodou individuálního ocenění.

3.17 Finanční nástroje

Finanční aktiva a finanční závazky jsou vykazovány v rozvaze Skupiny v okamžiku, kdy se Skupina stane smluvní stranou daného nástroje.

Finanční aktiva a finanční závazky se při prvotním vykázání oceňují reálnou hodnotou, s výjimkou pohledávek z obchodního styku, které nemají významný prvek financování a které se oceňují transakční cenou. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení nebo vydání finančních aktiv a finančních závazků (vyjma finančních aktiv a finančních závazků oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)), se při prvotním vykázání přičítají k reálné hodnotě finančních aktiv nebo finančních závazků, případně se od ní odečítají. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení finančních aktiv nebo finančních závazků oceněných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), jsou bezprostředně vykázány v hospodářském výsledku.

Finanční aktiva

Finanční aktiva Skupiny jsou omezena na krátkodobé pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky, a proto jsou všechna vykázaná finanční aktiva následně oceňována naběhlou hodnotou.

Snížení hodnoty finančních aktiv

Skupina vykazuje očekávané úvěrové ztráty (ECL) za dobu trvání v případě pohledávek z obchodního styku. Výše očekávaných úvěrových ztrát se aktualizuje ke každému datu účetní závěrky a je odhadována pomocí matice tvorby opravných položek na základě historických zkušeností Skupiny v oblasti úvěrových ztrát, upravených o faktory, které jsou specifické pro dlužníky, obecné ekonomické podmínky a posouzení současného i předpokládaného směru vývoje podmínek k datu účetní závěrky, případně včetně časové hodnoty peněz.

Odúčtování finančních aktiv

Skupina odúčtuje finanční aktivum pouze tehdy, když vyprší smluvní práva na peněžní toky z aktiva, nebo když toto finanční aktivum a v podstatě všechna rizika a užitky plynoucí z jeho vlastnictví převede na jiný subjekt. Pokud Skupina nepřevede podstatnou část všech rizik a užitků plynoucích z vlastnictví aktiva, ani si je neponechá, a ponechá si kontrolu nad převáděným aktivem, zaúčtuje podíl, který si na převáděném aktivu ponechává, jakož i související závazek z částek, které bude povinna zaplatit. Pokud si Skupina ponechá podstatnou část všech rizik a užitků plynoucích z vlastnictví převáděného finančního aktiva, pokračuje v účtování o tomto finančním aktivu a zároveň zaúčtuje také přijatou zajištěnou půjčku.

Při odúčtování finančního aktiva oceněného naběhlou hodnotou se rozdíl mezi účetní hodnotou aktiva a součtem částek, které byly nebo mají být přijaty, vykáže v hospodářském výsledku.

Finanční závazky a vlastní kapitál

Kapitálové nástroje

Kapitálový nástroj je jakákoli smlouva, která dokládá zbytkový podíl na aktivech účetní jednotky po odečtení všech jejích závazků. Kapitálové nástroje vydané Skupinou se vykazují v hodnotě přijatých plateb po odečtení přímých nákladů na emisi.

Finanční závazky

Všechny finanční závazky se následně oceňují naběhlou hodnotou s použitím metody efektivní úrokové sazby. Metoda efektivní úrokové sazby je metoda výpočtu naběhlé hodnoty finančního závazku a alokace úrokových nákladů za příslušné období. Efektivní úroková sazba je sazba, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby (včetně všech zaplacených nebo přijatých poplatků a bodů, které jsou nedílnou součástí efektivní úrokové sazby, transakčních nákladů a ostatních prémií nebo diskontů) po celou očekávanou dobu trvání finančního závazku, nebo případně kratší dobu, na naběhlou hodnotu finančního závazku.

Odúčtování finančních závazků

Skupina odúčtuje finanční závazky pouze tehdy, jestliže jsou závazky Skupiny splněny, zrušeny nebo zanikly. Rozdíl mezi účetní hodnotou odúčtovaného finančního závazku a zaplacenou či splatnou částkou se vykazuje v hospodářském výsledku.

3.18 Rezervy

Rezervy se vykáží v případě, že Skupina má současný (právní nebo mimosmluvní) závazek, který je důsledkem minulé události, a je pravděpodobné, že Skupina bude muset tento závazek vypořádat, přičemž výši závazku lze spolehlivě odhadnout.

Částka vykázaná jako rezerva je nejlepším odhadem výdajů, které budou nezbytné k vypořádání současného závazku vykázaného k datu účetní závěrky po zohlednění rizik a nejistot spojených s daným závazkem. Pokud se rezerva určuje pomocí odhadu peněžních toků potřebných k vypořádání současného závazku, její účetní hodnota se rovná současné hodnotě těchto peněžních toků (pokud je vliv časové hodnoty peněz významný).

Pokud se očekává, že některé nebo všechny ekonomické užitky potřebné k vypořádání rezervy budou nahrazeny třetí stranou, vykáže se pohledávka jako aktivum, pokud je prakticky jisté, že Skupina náhradu obdrží, a pokud lze výši takové pohledávky spolehlivě určit.

Záruky

Rezervy na očekávané náklady na závazky ze záruk vyplývající z místní legislativy, která upravuje prodej zboží, se vykazují k datu prodeje příslušných výrobků, a to podle nejlepšího odhadu vedení ohledně výdajů potřebných k vypořádání závazků Skupiny.

3.19 Podmíněné závazky

Podmíněný závazek je možný závazek, který vyplývá z minulých událostí a jehož existence bude potvrzena tím, že nastane, resp. nenastane jedna nebo více nejistých budoucích událostí, které Skupina nemůže ovlivnit, nebo současný závazek, který není vykázán, protože není pravděpodobné, že si jeho vypořádání vyžádá odtok zdrojů.

4. Rozhodující účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty odhadů

Při uplatňování účetních pravidel Skupiny, která jsou popsána v bodě 3, se od vedení vyžaduje, aby provádělo úsudky (kromě úsudků zahrnujících odhady), jež mají významný dopad na vykázané částky, a vypracovalo odhady a předpoklady o výši účetní hodnoty aktiv a závazků, které nejsou okamžitě zřejmé z jiných zdrojů. Odhady a související předpoklady vycházejí z historických zkušeností z minulých období a dalších faktorů, které jsou považovány za relevantní. Skutečné výsledky se od těchto odhadů mohou lišit.

Odhady a související předpoklady se pravidelně prověřují. Opravy účetních odhadů se vykazují v období, v němž byl daný odhad opraven, pokud má oprava vliv pouze na příslušné období, nebo v období, kdy byla oprava provedena, a v budoucích obdobích, pokud má oprava vliv jak na běžné, tak budoucí období.

Rozhodující úsudky při uplatňování účetních pravidel Skupiny

Níže jsou uvedeny důležité úsudky, kromě úsudků týkajících se odhadů (jež jsou níže uvedeny samostatně), které vedení provedlo v rámci uplatňování účetních pravidel Skupiny a které mají nejvýznamnější vliv na částky vykázané v účetní závěrce.

Klasifikace mezi investičním nemovitým majetkem a zásobami

Nemovitosti Skupiny jsou klasifikovány buď jako investice do nemovitostí, nebo jako zásoby v souladu se standardy IAS 40 a IAS 2. Podle pravidel stanovených Skupinou jsou nemovitosti generující nájemné nebo

pořízené s výhledem kapitálového zhodnocení klasifikovány jako investice do nemovitostí a oceňovány reálnou hodnotou, s výjimkou majetku, u kterého nelze reálnou hodnotu spolehlivě stanovit. Pozemky a nemovitosti, u nichž je jasný záměr realizovat developerskou činnost (což je obvykle doloženo územním rozhodnutím), jsou klasifikovány jako zásoby a oceňovány pořizovací cenou. Vedení prověřuje klasifikaci nemovitého majetku ke každému rozvahovému dni.

Ocenění investičního nemovitého majetku reálnou hodnotou

Reálná hodnota investičního nemovitého majetku je stanovena v souladu s IFRS 13 na základě zprávy o ocenění vypracované nezávislým certifikovaným odhadcem. Ředitelé přezkoumávají ocenění investic do nemovitostí ke každému rozvahovému dni a ujišťují se, že výsledky ocenění k 30. 6. 2026 a 31. 12. 2025 jsou konzistentní a srovnatelné. Ředitelé Skupiny navíc porovnávají tato externí ocenění s interními a v případě potřeby je upravují pro budoucí použití.

Pořízení aktiv vs. podnikové přeměny

Typickými akvizicemi Skupiny jsou jednotlivé nemovitosti nebo právnické osoby, které vlastní nemovitý majetek. Jak je v tomto odvětví běžné, podobné subjekty typu SPV nesplňují definici podniku podle IFRS 3, a proto je kupní cena plně alokována nemovitému majetku a souvisejícímu odloženému daňovému závazku, a to bez vykázání goodwillu. Stejné pravidlo platí i pro odprodeje. Každou transakci však vedení Společnosti posuzuje individuálně.

Odložená daň z přecenění investičního nemovitého majetku

Pro účely ocenění odložených daňových závazků nebo odložených daňových pohledávek vyplývajících z investic do nemovitostí, které jsou oceňovány s použitím modelu ocenění reálnou hodnotou, vedení prověřilo portfolio investic do nemovitostí Skupiny a dospělo k závěru, že investice do nemovitostí Skupiny nejsou drženy podle obchodního modelu, jehož cílem je spotřebovat v podstatě veškeré ekonomické užitky z těchto investic do nemovitostí v čase, a nikoli prodejem.

Hlavní zdroje nejistoty při odhadech

Níže jsou popsány hlavní předpoklady týkající se budoucnosti a další klíčové zdroje nejistoty při odhadech v účetním období, které mohou představovat významné riziko, že budou mít za následek významnou úpravu účetní hodnoty aktiv a závazků v příštím účetním období.

Oceňování reálnou hodnotou a proces oceňování

Investiční nemovitý majetek Skupiny je pro účely finančního výkaznictví oceňován reálnou hodnotou. Statutární orgán Společnosti zřídil výbor pro oceňování, v jehož čele stojí obchodní ředitel Společnosti, který stanovuje vhodné oceňovací techniky a vstupy pro oceňování reálnou hodnotou.

Při odhadu reálné hodnoty aktiva nebo závazku Skupina používá pozorovatelné tržní údaje, jsou-li dispozici. Pokud nejsou k dispozici vstupy na úrovni 1, využívá Skupina pro účely provedení ocenění kvalifikované externí znalce. Výbor pro oceňování s kvalifikovanými externími znalci úzce spolupracuje na stanovení vhodných oceňovacích technik a vstupů pro daný model. Finanční ředitel podává každé čtvrtletí statutárnímu orgánu Společnosti zprávu o zjištěních výboru pro oceňování a vysvětluje příčiny kolísání reálné hodnoty aktiv a závazků.

Ocenění je citlivé zejména na změny jednoho nebo více nepozorovatelných vstupů, které jsou v příštím finančním roce považovány za přiměřeně možné. Další informace o účetních hodnotách těchto aktiv a citlivosti těchto hodnot na změny nepozorovatelných vstupů jsou uvedeny v bodě 13.

5. Složení Skupiny

Informace o složení Skupiny na konci sledovaného období 2026, tedy k 30.6.2026:

Název subjektu	IČO	Země registrace	% podíl	od:	do:
City Home Invest III, a.s.	04548817	Česká republika	60,4	21.01.2016	stále
City Home Project VII, s.r.o.	06309658	Česká republika	100	04.12.2017	stále
City Home Project VIII, s.r.o.	08285713	Česká republika	100	12.11.2019	stále
City Home Project IX, s.r.o.	10937951	Česká republika	100	09.06.2021	stále
City Home Project X, s.r.o.	11922621	Česká republika	100	08.10.2021	stále
City Home Project XI, s.r.o.	11921269	Česká republika	100	07.10.2021	stále
City Home Project XII, s.r.o.	14013789	Česká republika	100	26.11.2021	24.6.2026
City Home Project XIII, s.r.o.	14270650	Česká republika	100	28.02.2022	stále
City Home Project XIV, s.r.o.	14270668	Česká republika	100	01.03.2022	stále
City Home Project XV, s.r.o.	14270676	Česká republika	100	01.03.2022	stále
City Home Project XVI, s.r.o.	14270684	Česká republika	100	01.03.2022	stále
City Home Project XVII, s.r.o.	14270692	Česká republika	100	01.03.2022	stále
City Home Project XVIII, s.r.o.	17197201	Česká republika	100	31.05.2022	stále
City Home Project XIX, s.r.o.	17197287	Česká republika	100	31.05.2022	stále
City Home Project XX, s.r.o.	17197376	Česká republika	100	31.05.2022	stále
City Home Project XXI, s.r.o.	17287197	Česká republika	100	28.06.2022	stále
City Home Project XXII, s.r.o.	17288444	Česká republika	100	28.06.2022	stále
City Home Project XXIII, s.r.o.	17288550	Česká republika	100	28.06.2022	stále
City Home Project XXVI, s.r.o	17966019	Česká republika	100	23.01.2023	stále
City Home Project XXVII, s.r.o.	17966035	Česká republika	100	23.01.2023	stále
City Home Project XXVIII, s.r.o	17966043	Česká republika	100	23.01.2023	stále
City Home Project XXIX, s.r.o.	17966051	Česká republika	100	23.01.2023	stále
City Home Project XXXI, s.r.o.	19493843	Česká republika	100	30.06.2023	stále
City Home Project XXXII, s.r.o	19493851	Česká republika	100	30.06.2023	stále
City Home Project XXXIII, s.r.o	19493860	Česká republika	100	30.06.2023	stále
City Home Project XXXIV, s.r.o.	19493878	Česká republika	100	30.06.2023	stále
City Home Finance III, s.r.o	19084170	Česká republika	100	23.02.2023	stále

Skupina v červnu 2026 prodala dceřinou společnost City Home Project XII, s.r.o.

6. Výnosy

Skupina odvozuje své výnosy ze smluv se zákazníky týkajících se převodu zboží jednorázově.

	30.6.2026	30.6.2025
Prodej investičního nemovitého majetku	0	0
Ostatní tržby	39	1 800
Celkem	**39**	**1 800**

7. Čistý zisk/ztráta z prodeje investičního nemovitého majetku

	30.6.2026	30.6.2025
Výnosy z prodeje investičního nemovitého majetku	178 875	252 493
Účetní hodnota vyřazeného investičního majetku a související náklady	-174 170	-279 258
Čistý zisk/ztráta z prodeje investičního nemovitého majetku celkem	**4 705**	**-26 765**

Úbytky investičního majetku v první polovině roku 2026 představují zejména prodej majetku souvisejícího s rezidenčními projekty Nad Kajetánkou 12, Mělnická 12, Na Václavce 34, U Hadovky 11, Žateckých 14 a Vosmíkových 3 . Společnost v roce 2026 neprodala žádné investiční nemovitosti za cenu nižší než pořizovací cena.

8. Výnosy z nájemného

Výnosy z nájemného se vykazují jako výnosy rovnoměrně po dobu trvání nájemní smlouvy. Pokud Skupina poskytuje svým nájemcům pobídky, pak se náklady na pobídky účtují rovnoměrně po dobu trvání nájemní smlouvy jako snížení výnosů z nájemného.

Skupina uzavřela smlouvy o nájmu bytů ve vztahu ke svým nájemním domům. Smlouvy o nájmu bytů v nájemních domech jsou většinou uzavírány na jeden rok, popř. na dobu neurčitou.

Nájemce nemá možnost po uplynutí doby nájmu příslušnou nemovitost odkoupit.

Pololetní výnosy z nájemného (bez výnosů ze služeb souvisejících s výnosy z nájemného) od třetích stran činí 6,5 mil. Kč (1. pololetí 2025: 10,8 mil. Kč).

9. Provozní náklady

	30.6.2026	30.6.2025
Právní a statutární management	13 439	16 565
Právní služby a poradenství	881	493

Marketingové náklady	1 802	2 684
Pronájem ochranných známek	6 545	7 041
Správa aktiv	7 276	6 548
Účetnictví a financování	6 371	6 700
Daňové poradenství a audit	22	70
Ostatní služby	897	710
Daně a poplatky	361	452
Ostatní provozní náklady	1 374	6 894
Celkem	**38 968**	**48 157**

10. Ostatní provozní výnosy

	30.6.2026	**30.6.2025**
Ostatní provozní výnosy	144	225
Celkem	**144**	**225**

11. Finanční náklady

	30.6.2026	**30.6.2025**
Úroky a ostatní náklady vztahující se k dluhopisům	40 554	37 948
Úrokové náklady vztahující se k bankovním úvěrům a půjčkám	3 099	3 059
Záruky za úvěry	212	491
Celkem	**43 865**	**41 498**

12. Daň z příjmů

Náklad za účetní období lze porovnat se ziskem před zdaněním takto:

	30.6.2026	30.6.2025
Zisk před zdaněním	-35 897	42 427
Daň podle vážené průměrné sazby daně z příjmů právnických osob (2026: 21 %; 2025: 21 %)	-7 538	8 910
Vliv daňově neuznatelných nákladů nebo výnosů osvobozených od daně při určování zdanitelného zisku	-12 975	-10 655
Náklad/Výnos za účetní období	**-20 513**	**-1 745**

Náklad/výnos za účetní období se skládá z následujících položek:

	30.6.2026	30.6.2025
Splatná daň	758	-774
Odložená daň	-21 271	-971
	-20 513	**-1 745**

13. Investiční nemovitý majetek

	Podíly v nájemních domech	Celkem
Reálná hodnota		
K 1. lednu 2025	**1 416 080**	**1 416 080**
Přírůstky	313 655	313 655
Úbytky	-621 108	-621 108
Zvýšení reálné hodnoty během účetního období	179 186	179 186
K 31. prosinci 2025	**1 287 813**	**1 287 813**
Přírůstky	25 363	25 363
Úbytky	-207 250	-207 250
Zvýšení reálné hodnoty během účetního období	27 682	27 682
K 30. červnu 2026	**1 133 608**	**1 133 608**

Reálná hodnota investic do nemovitostí Skupiny k 30. červnu 2026 byla stanovena na základě interního oceňovacího modelu, který je konzistentní s externími nezávislými odhadci. Úbytky zahrnují rovněž investiční nemovitý majetek společnosti City Home Project XII, s.r.o. ve výši 33 080 tis. Kč, který byl vyřazen prodejem obchodního podílu v červnu 2026.

Reálná hodnota investic do nemovitostí Skupiny k 31. prosinci 2025 a k 31. prosinci 2024 byla stanovena na základě ocenění provedeného k tomuto datu nezávislými znalci Deloitte Advisory, kteří nejsou se Skupinou spřízněni. Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy. Reálná hodnota byla stanovena na základě tržního přístupu, který zohledňuje současné transakční ceny pro podobné nemovitosti.

Interní pravidla pro přecenění k 30. červnu se použijí za předpokladu, že (i) Skupina vlastnila nemovitost k 31. prosinci předchozího roku a (ii) nebylo provedeno novější externí ocenění konkrétní nemovitosti než k 31. prosinci předchozího roku:

- Bytové jednotky v nájemních domech budou přeceněny na základě Deloitte Real Index Praha pro cihlové domy za první a druhé čtvrtletí aktuálního roku
- Podíly v bytových domech/spoluvlastnictví bytové jednotky budou přeceněny na základě Deloitte Real Index Praha pro cihlové domy za první a druhé čtvrtletí aktuálního roku. V případě nabytí dalšího již drženého spoluvlastnického podílu bude nový spoluvlastnický podíl oceněn stejně jako stávající, bez ohledu na uplatněnou slevu z ceny v ročním ocenění. V případě získání konkrétních bytových jednotek z důvodu vypořádání spoluvlastnictví v bytových domech, budou tyto bytové jednotky přeceněny na základě ročního ocenění Deloitte Real Index Praha. Nově nabyté nové spoluvlastnické podíly s očekávaným budoucím ziskem nižším než 20 milionů Kč bude tento oceněn pořizovací cenou, pokud je očekávaný budoucí podíl vyšší než 20 milionů Kč, bude tento oceněn externě.

Pokud je k datu oceňování nemovitostí již uzavřena kupní smlouva za odlišnou cenu než vychází při oceňování, použije se skutečná prodejní cena uvedená v kupní smlouvě.

Klíčové předpoklady a tržní ukazatele ve vztahu k ocenění nemovitostí k 31. prosinci 2025 jsou následující:

Český realitní trh je odrazem české ekonomiky, což přineslo v roce 2025 stabilní růst. Ceny nemovitostí pokračovaly v dynamickém vzestupu, úrokové sazby hypoték dále klesaly k příznivějším hodnotám, stabilizované úvěrové parametry a silná realizovaná poptávka pozitivně přispěly k vysokému počtu prodejních transakcí. Za posledních pět let se průměrná transakční cena za bytové jednotky v ČR výrazně zvýšila, ve 3. čtvrtletí 2025 činila 113 400 Kč za m2. Nejvyšší cenová hladina je v Praze, kde dosáhla průměrná transakční cena bytu úroveň 150 200 Kč za m2 ve 3. čtvrtletí 2025. Průměrná cena v Praze 1 byla ve třetím čtvrtletí 219 500 Kč za m2 a 172 100 Kč za m2 v Praze 2. Naopak nejnižší cena během 3. čtvrtletí 2025 byla v Praze 4, 8, 9 a 10 s průměrem transakční ceny pod 141 000 Kč za m2. Na konci roku dosáhla průměrná nabídková cena rekordních 175 400 Kč za m2. Růst cen bytů v Praze v roce 2025 ovlivnil nedostatek prémiových nemovitostí v centrech, zdražení rekonstruovaných i stávajících objektů a přetrvávající vysoké náklady na stavební práce a materiál. Hlavní příčinou růstu cen bytových jednotek v Praze zůstává dlouhodobě zdlouhavý a komplikovaný proces schvalování nové výstavby i povolování rekonstrukcí.

Průměrné nájemné v roce 2025 mírně rostlo ve všech krajích. V nájemních bytech i domech zůstali všichni, kteří nedosáhli na drahé hypotéky. Ceny pronájmů jsou úzce provázané s dostupností vlastního bydlení. Nejvyšší nájmy jsou v Praze, kde se průměr vyšplhal ve druhém čtvrtletí roku 2025 na 393 Kč za m². To odpovídá u šedesátimetrového bytu měsíčnímu nájmu ve výši 23 580 Kč. Meziročně se cena nájmu za m² navýšila o 11 %.

Procento rezervy na stavební náklady použité v metodě zbytkového ocenění je 5–12 %. Snížení hodnoty z profitu developerského projektu v % v metodě zbytkového ocenění je 15–30 %. Kapitalizační sazba použitá při ocenění nájemních domů v Praze je 5,45–7,8 % a diskonty za umístění a likviditu použité při ocenění nájemních domů jsou 5–12 %.

Srovnání trhů bylo provedeno pomocí Transakční cenové mapy, databáze zahrnující transakční ceny transakcí rezidenčních nemovitostí v Praze.

Skupina nemá žádná omezení týkající se realizovatelnosti svých investic do nemovitostí a žádné smluvní závazky k nákupu, výstavbě nebo rozvoji investic do nemovitostí nebo k opravám, údržbě a vylepšením.

Ocenění reálnou hodnotou pro všechny investice do nemovitostí bylo kategorizováno jako reálná hodnota 3. úrovně.

Kategorie	Podkategorie	Metoda ocenění	Popis ocenění
Nájemní domy	Komerční jednotky	Výnosová metoda	Komerční jednotky se oceňují výnosovou metodou, konkrétně metodou přímé kapitalizace, která vycházela z porovnatelných nabídek pronájmu, u kterých jsme vyhodnotili čistý provozní výnos (*net operating income*, NOI) z odhadované tržní hodnoty pronájmu (*estimated market rental value*, EMRV) dané jednotky, který jsme kapitalizovali na dobu neurčitou.
	Půdní prostory	Reziduální metoda s metodou tržního porovnání	Výpočet zůstatkové hodnoty funguje zpětně tak, že se předpokládá dokončená výstavba a přisuzuje se jí kapitálová hodnota, která se označuje jako hrubá hodnota výstavby (GDV – gross development value). Hodnota GDV byla vypočtena na základě tržního přístupu s použitím modelu tržní transakční ceny upraveného o specifické charakteristiky jednotky pomocí hedonického cenového modelu.
Podíly v nájemních domech	Bytové jednotky	Metoda tržního porovnání	Pro ocenění bytových jednotek jsme použili tržní přístup s využitím modelu tržní transakční ceny upraveného o charakteristiky specifické pro jednotku pomocí hedonického cenového modelu.
	Parkovací místa	Metoda tržního porovnání	Parkovací místa byla oceněna na základě porovnatelných nabídek.
	Komerční jednotky	Výnosová metoda	Komerční jednotky se oceňují výnosovou metodou, konkrétně metodou přímé kapitalizace, která vycházela z porovnatelných nabídek pronájmu, u kterých jsme vyhodnotili čistý provozní výnos (*net operating income*, NOI) z odhadované tržní hodnoty pronájmu (*estimated market rental value*, EMRV) dané jednotky, který jsme kapitalizovali na dobu neurčitou.
	Půdní prostory	Reziduální metoda s metodou tržního porovnání	Výpočet zůstatkové hodnoty funguje zpětně tak, že se předpokládá dokončená výstavba a přisuzuje se jí kapitálová hodnota, která se označuje

jako hrubá hodnota výstavby (GDV – gross development value). Hodnota GDV byla vypočtena na základě tržního přístupu s použitím modelu tržní transakční ceny upraveného o specifické charakteristiky jednotky pomocí hedonického cenového modelu.

Skupina zastavila některé své investice do nemovitostí za účelem zajištění obecných bankovních úvěrů poskytnutých Skupině

14. Odložená daň

Níže jsou uvedeny nejvýznamnější odložené daňové závazky a pohledávky vykázané Skupinou a pohyby těchto položek během běžného a předchozího účetního období.

	Přecenění inv. majetku	**Daňové ztráty**	**Celkem**
	tis. Kč	**tis. Kč**	**tis. Kč**
K 1. lednu 2025	-141 490	9 232	-132 258
Vykázané v hospodářském výsledku	15 551	12 188	27 738
K 31. prosinci 2025	-125 939	21 420	-104 519
Vykázané v hospodářském výsledku	20 104	1 167	21 271
K 30. červnu 2026	**-105 835**	**22 587**	**-83 248**

15. Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky

	30.6.2026	**31.12.2025**
Pohledávky z obchodního styku	9 686	9 450
Opravná položka	-2 463	-2 463
	7 223	6 986
Úvěry	496 690	433 530
Zaplacené zálohy	2 559	2 667
Časové rozlišení	10 156	6 138
Ostatní pohledávky	17 170	14 258
	523 792	463 580

Pohledávky z obchodního styku

Skupina vždy oceňuje opravnou položku k pohledávkám z obchodního styku ve výši, která se rovná očekávané úvěrové ztrátě (ECL) za dobu trvání. Očekávané úvěrové ztráty z pohledávek z obchodního styku jsou odhadnuty pomocí matice tvorby opravných položek s odkazem na předchozích zkušeností s neplněním platebních závazků v minulosti. Následující tabulka podrobně popisuje rizikový profil pohledávek z obchodního styku na základě matice tvorby opravných položek Skupiny.

	Pohledávky z obchodního styku – počet dnů po datu splatnosti							
30.6.2026	**Před splatností**	**<30**	**31-60**	**61-90**	**91-180**	**181-360**	**>360**	**Celkem**
v tis. Kč								
Míra očekávané úvěrové ztráty	0 %	2 %	5 %	10 %	25 %	50 %	100 %	
Účetní hodnota brutto	7 223	0	0	0	0	0	2 463	9 686
Očekávaná úvěrová ztráta za dobu trvání	0	0	0	0	0	0	-2 463	- 2 463
Účetní hodnota netto	7 223	0	0	0	0	0	0	7 223

	Pohledávky z obchodního styku – počet dnů po datu splatnosti							
31.12.2025	**Před splatností**	**<30**	**31-60**	**61-90**	**91-180**	**181-360**	**>360**	**Celkem**
v tis. Kč								
Míra očekávané úvěrové ztráty	0 %	2 %	5 %	10 %	25 %	50 %	100 %	
Účetní hodnota brutto	6 887	37	-5	6	41	20	2 463	9 450
Očekávaná úvěrová ztráta za dobu trvání	0	0	0	0	0	0	-2 463	-2 463
Účetní hodnota netto	6 887	37	-5	6	41	20	0	6 986

Časové rozlišení

Jedná se zejména o marketingové a další náklady spojené s budoucím prodejem bytových a nebytových jednotek.

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky považujeme za aktuální a jejich účetní hodnota vyjadřuje reálnou hodnotu.

16. Peníze a peněžní ekvivalenty

	30.6.2026	**31.12.2025**
Pokladna	0	0
Zůstatky na bankovních účtech	85 069	68 938
	85 069	68 938

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty jsou krátkodobá aktiva a jsou vykázány bez jakýchkoli nezbytných úprav ocenění a z tohoto důvodu odráží účetní hodnota reálnou hodnotu.

17. Vlastní kapitál

Struktura vlastního kapitálu je k 30.6.2026 následující:

	30.6.2026	31.12.2025
Základní kapitál	10 000	10 000
Ostatní kapitálové fondy	47 007	47 007
Nerozdělené zisky	493 527	613 439
Celkem	**550 534**	**670 445**

Rezerva na přepočet cizích měn

Funkční měnou Skupiny je česká koruna a všechny dceřiné podniky sestavují své účetní závěrky v českých korunách, rezerva na přepočet cizích měn tak není identifikována.

Dividendy

Dne 18. června 2026 valná hromada Společnosti rozhodla o rozdělení zisku za rok 2025 ve výši 96 738 tis. Kč a nerozděleného zisku minulých let ve výši 3 262 tis. Kč, celkem 100 000 tis. Kč, mezi akcionáře se splatností nejpozději do 31. 12. 2026. K 30. 6. 2026 nebyla dividenda vyplacena a je vykázána jako závazek (bod 20).

18. Přijaté úvěry a půjčky

	30.6.2026	31.12.2025
Bankovní úvěry	59 307	73 142
Vydané dluhopisy	911 504	901 498
Půjčky celkem	970 811	974 639
Dlouhodobé	970 811	943 047
Krátkodobé	0	31 592

Půjčky Skupiny jsou denominovány v Kč.

Vydané dluhopisy k 30.6.2026:

Dlužník	Věřitel	Datum splatnosti	Kupón p.a.	Jmenovitá hodnota dluhopisů celkem k 30.6.2026 v tis. Kč
City Home Finance III, s.r.o.	majitelé dluhopisů	20.07.2027	6M PRIBOR + 4,00 %	500 000
City Home Finance III, s.r.o.	majitelé dluhopisů	16.06.2029	6,90 %	450 000

Na základě aktualizovaného Základního prospektu dluhopisového programu společnosti City Home Finance III, s.r.o. byla vydána 2. emise dluhopisů CITY HFIII 6,90/29 (ISIN CZ0003572323) s datem emise dne 16. června 2025. Nominální hodnota jednoho dluhopisu činí 1,00 Kč. Předpokládaná jmenovitá hodnota dluhopisů činí 500.000.000, - Kč. Jedná se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem 6,90 % p.a., který je splatný pololetně zpětně vždy k 16. prosinci a 16. červnu. Den splatnosti jmenovité hodnoty dluhopisů je 16. června 2029. K 30. červnu 2026 byly upsány dluhopisy v celkové nominální hodnotě 450.000.000, - Kč.

Bankovní úvěry s pohyblivou úrokovou sazbou k 30.6.2026:

Dlužník	Věřitel	Datum splatnosti	Účel úvěru	Úroková sazba	Jistina úvěru v tis. Kč
City Home Project XXXIII, s.r.o.	Fio banka, a.s.	12.2.2028	refinancování vlastního kapitálu projektu	1M PRIBOR + 2,50 % p.a.	59 307

Půjčky Skupiny jsou denominovány v Kč. Bankovní úvěry a vydané dluhopisy jsou spojeny s určitými finančními závazky. Porušení těchto dohod může vést k okamžité splatnosti dluhu. K 30. červnu 2026 byla Skupina v souladu s těmito ujednáními. Na základě úsudku vedení se reálná hodnota finančních závazků blíží jejich vykazované hodnotě.

Zajištění

Skupina evidovala k 30.6. 2026 jeden bankovní úvěr (31. 12. 2025: dva bankovní úvěry). Banka standardně používá k zajištění svých pohledávek z bankovních úvěrů tyto nástroje: zástavní právo k nemovitostem, zástavní právo k pohledávkám z vkladů, zástavní právo k pohledávkám, zástavní právo k obchodnímu podílu, záruka poskytnutá třetí osobou, směnka, aval, podřízení dluhu (podřízení jiných závazků závazkům vůči bance) smlouva o podřízení dluhu, dohoda o uznání dluhu ve formě notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti.

Ke 30.6. 2026 existovaly dvě nesplacené emise dluhopisů. Dluhopisy jsou zajištěny prostřednictvím agenta pro zajištění zástavním právem k akciím Společnosti a vybraným ideálním podílům na nemovitostech.

Zástavní práva

Skupina zastavila svůj majetek ve prospěch držitelů dluhopisů Společnosti za účelem pokrytí jistiny dluhu, úroků a dalších případných souvisejících pohledávek. Emise dluhopisů Společnosti je zajištěna zástavním právem k akciím Společnosti a dceřinými společnostmi a postavení držitelů dluhopisů je posíleno existencí zajišťovacího agenta.

Emise dluhopisů City Home Finance III je zajištěna zástavním právem k podílu emitenta, ručitelským prohlášením Společnosti, akciemi Společnosti do výše až 2 miliard Kč.

Skupina zastavila svůj majetek (investice do nemovitostí, podíly v dceřiných společnostech, pohledávky, zůstatky peněžních prostředků) ve prospěch bank jako zástavu bankovního úvěru na krytí jistiny dluhu, úroků a dalších případných souvisejících pohledávek ve výši až 166 050 tis. Kč.

Vážený průměr úrokových sazeb placených v průběhu účetního období byl následující:

	30.6.2026	**31.12.2025**
	%	**%**
Vydané dluhopisy	7,25 %	7,25 %
Bankovní úvěry	6,3 %	5,87 %

19. Závazky ze smluv

Závazky ze smluv se vztahují ke smlouvám o prodeji nemovitostí. Vznikají na základě zálohových plateb od zákazníků.

K 1. lednu 2025	**3 008**
Přírůstky	275 087
Úbytky	-267 248
K 31. prosinci 2025	**10 847**
Přírůstky	150 341
Úbytky	-149 612
K 30. červnu 2026	**11 576**

20. Závazky z obchodního styku a jiné závazky

	30.6.2026	**31.12.2025**
Závazky z obchodního styku	13 346	32 470
Jiné závazky – neuhrazené úroky z dluhopisů	17 896	17 808
Jiné závazky – ostatní	100	5 704
Jiné závazky – dividendy	100 000	0
Časové rozlišení	1 068	108
	132 410	56 090

Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky považujeme za aktuální a jejich účetní hodnota vyjadřuje reálnou hodnotu.

21. Řízení finančního rizika

(a) Cíle řízení finančního rizika

Vedení Skupiny koordinuje přístup k financování, monitoruje a řídí finanční rizika související s činností Skupiny a analyzuje míru rizika podle stupně a velikosti rizik. Tato rizika zahrnují tržní riziko (včetně kurzového rizika, úrokového rizika a cenového rizika), úvěrové riziko a riziko likvidity.

Skupina se snaží dopady těchto rizik minimalizovat.

(b) Tržní riziko

S ohledem na svou činnost je Skupina vystavena především finančními riziku vyplývajícímu ze změn cen rezidenčních nemovitostí v Praze.

(b)(i) Cena rezidenčních nemovitostí

Skupina je vystavena změnám poptávky, prodejních cen a nákladů financování. Dopad na ocenění a likviditu musí být posouzen podle aktuálních projektových plánů; růst cen nelze předpokládat bez podkladů.

(b)(ii) Řízení úrokového rizika

Riziko externího financování znamená, že úspěch budoucích aktivit Skupiny bude záviset na zajištění dostatečného financování projektových společností Skupiny pro účely výstavby a celkové realizace realitních projektů. Zdrojem financování projektových společností skupiny je a nadále bude především financování prostřednictvím dluhopisů a také externí bankovní úvěrové financování. Změny podmínek financování jednotlivých projektů ze strany komerčních bank (změny marží, změny parametrů zadluženosti, změny požadovaného zajištění úvěrů) mohou rovněž významně ovlivnit ziskovost projektových společností.

Skupina zmírňovala riziko změn úrokových sazeb sjednáváním především fixních úrokových sazeb na dluhové financování, a to jak v případě dluhopisového financování, tak v případě bankovního financování. Ale kvůli ruské invazi na Ukrajinu a souvisejícímu zvýšení úrokových sazeb mají nové bankovní úvěry a nově vydané dluhopisy od roku 2023 pohyblivé úrokové sazby.

Vývoj pohyblivých úrokových sazeb je implementován v našich rozpočtech a prognózách projektů. Při zjištění jakéhokoli významného dopadu jsou přijata příslušná opatření.

Dluhopisy Skupiny k 30. červnu 2026 s pevnou úrokovou sazbou jsou ve výši 450 000 tis. Kč (2025: 450 000 tis. Kč). Dluhopisy, které mají pohyblivou úrokovou sazbu, jsou ve výši 500 000 tis. Kč. (2025: 500 000 tis. Kč)

Jistina bankovního úvěru k 30. 6. 2026 s pevnou úrokovou sazbou činí 0 tis. Kč. (2025: 0 tis. Kč), jistina bankovního úvěru, která má pohyblivou úrokovou sazbu činí 59 307 tis. Kč. (2025: 73 141 tis. Kč).

(c) Řízení úvěrového rizika

Za účelem minimalizace úvěrového rizika zavedla Skupina zásadu, že bude obchodovat pouze s důvěryhodnými protistranami a zákazníky a že podle potřeby musí získat dostatečné zajištění, resp. zálohy, jako nástroj ke zmírnění rizika finanční ztráty v důsledku neplnění závazků.

(d) Řízení rizika likvidity

Konečnou odpovědnost za řízení rizika likvidity nese statutární orgán, který vytvořil adekvátní rámec k řízení rizika likvidity a operativnímu řízení peněžních toků a požadavků na krátkodobé, střednědobé a dlouhodobé financování a řízení likvidity. Skupina řídí riziko likvidity zachováním odpovídající výše bankovních zdrojů, průběžným sledováním předpokládaných a skutečných peněžních toků a přizpůsobováním doby splatnosti finančních aktiv a závazků.

	Vážená průměrná efektivní úroková sazba	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	Od 1 do 5 let	Více než 5 let	Celkem
30. června 2026	**%**	**tis. Kč**	**tis. Kč**	**tis. Kč**	**tis. Kč**	**tis. Kč**
Vydané dluhopisy	7,25	0	0	911 504	0	911 504
Bankovní úvěry	6,3	0	0	59 307	0	59 307
Závazky ze smluv		0	11 576	0	0	11 576
31. prosince 2025	**%**	**tis. Kč**	**tis. Kč**	**tis. Kč**	**tis. Kč**	**tis. Kč**
Vydané dluhopisy	7,25	0	0	901 498	0	901 498
Bankovní úvěry	5,87	0	31 592	41 549	0	73 141
Závazky ze smluv		0	10 847	0	0	10 847

(e) Řízení kapitálového rizika

Skupina řídí svůj kapitál tak, aby zajistila, že subjekty ve Skupině budou schopny pokračovat v činnosti jako zdravě fungující podniky (anglicky *going concern*) při maximalizaci výnosů pro společníky či akcionáře pomocí optimalizace poměru mezi cizími a vlastními zdroji. Celková strategie Skupiny se od roku 2019 nezměnila.

Strukturu kapitálu Skupiny tvoří čistý dluh (úvěry a půjčky popsané v bodě 18 po odečtení hotovosti a zůstatků na účtech v bankách) a vlastní kapitál Skupiny (zahrnující základní kapitál a fondy).

Na Skupinu se nevztahují žádné kapitálové požadavky stanovené externími subjekty.

22. Podmíněné závazky

Skupina si není vědoma, že by k 30. červnu 2026 existoval jakýkoli závazek neuvedený v účetnictví.

23. Transakce se spřízněnými stranami

Zůstatky a transakce mezi Společností a jejími dceřinými podniky, které jsou jejími spřízněnými stranami, byly při konsolidaci vyloučeny a nejsou v tomto bodě uvedeny. Transakce mezi Skupinou a spřízněnými stranami (mateřskou a sesterskými společnostmi) jsou uvedeny níže.

	Prodej spřízněným stranám		Nákup od spřízněných stran		Částky splatné spřízněnými stranami*		Částky splatné spřízněným stranám*	
	30.6.2026	30.6.2025	30.6.2026	30.6.2025	30.6.2026	31.12.2025	30.6.2026	31.12.2025
Spřízněné strany:	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
SATPO, a.s.	20 450	16 938	20	486	496 597	388 347	0	0
SATPO Group B.V.	0	0	5 409	6 015	0	0	2 684	5 665
SATPO management, s.r.o.	0	0	33 668	34 030	0	0	12 978	9 514
Endowment Fund SATPO	0	0	0	0	0	0	0	0

* Částky jsou klasifikovány jako dlouhodobé půjčky a závazky z obchodního styku.

24. Události, které nastaly po skončení účetního období

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku Skupiny k 30. červnu 2026 a které by měly být uvedeny v příloze účetní závěrky nebo zohledněny.

Podpis účetní závěrky

V Praze dne 30.9.2026

Statutární orgán:

Jiří Pokorný
předseda představenstva

Dana Knížková
člen představenstva