



Výroční zpráva
2024



Výroční zpráva
2024

Obsah

5	Úvodní slovo
13	Představení společnosti
15	Klíčové údaje
17	Naši hlavní partneři
19	Lidé ve firmě
20	Portfolio nemovitostí ve správě ČMN
22	Vývoj realitního trhu v České republice
28	Finanční výsledky a investiční činnost
30	Naše závazky v roce 2024: udržitelnost, odpovědnost a inovace
33	Kancelářské portfolio
63	Retailové objekty
71	Konsolidovaná výroční zpráva skupiny
75	Konsolidovaná účetní závěrka skupiny
87	Příloha ke konsolidované účetní závěrce
119	Individuální účetní závěrka
131	Příloha k individuální účetní závěrce
159	Zpráva o vztazích



Úvodní slovo

Vážení partneři,

rok 2024 byl pro Českomoravskou Nemovitostní rokem významného růstu a strategických akvizic, které dále posílily naši pozici na trhu. V uplynulém roce jsme úspěšně dokončili akvizici kancelářského komplexu Churchill Square v Praze. Tato jedinečná nemovitost s tržní hodnotou přesahující 4 miliardy korun se tak stala plně součástí našeho portfolia, přičemž její přínos dále upevňuje naši strategii vlastnictví a správy kvalitních nemovitostí s dlouhodobě stabilním výnosem.

Významným milníkem roku 2024 byla také dokončená akvizice portfolia od fondu NOVA Real Estate, realizovaná společně s fondem NEMO. Tato transakce v hodnotě přibližně 5 miliard korun představuje jednu z největších realitních transakcí na českém trhu v uplynulém roce a rozšiřuje naše portfolio o pět prémiových kancelářských budov s celkovou pronajímatelnou plochou přesahující 37 000 m² a 11 retailových objektů o rozloze 73 000 m².

V segmentu kancelářských budov portfolio zahrnuje celkem pět kancelářských budov, kdy fond NEMO napřímo od prodávajícího koupil čtyři pražské kancelářské budovy Smíchov Gate, Anděl 17, Idea office building a Victoria Vyšehrad. Pátou budovu, Panorama Business Centre u Národního muzea, zařadila do svého portfolia ČMN. Tyto nemovitosti jsou obsazeny renomovanými mezinárodními a lokálními společnostmi jako například Google, Hochtief, Cemex a Mercedes-Benz, což podtrhuje jejich kvalitu a atraktivitu.

Diverzifikaci našeho portfolia dále posiluje vstup do segmentu retailových nemovitostí, kde vidíme značný investiční potenciál. Retailové objekty, které se nově staly součástí portfolia ČMN, zahrnují širokou základnu stabilních nájemců, jako jsou Ahold, Penny Market, OBI a Tesco. Tato diverzifikace umožňuje snížit investiční rizika a zároveň zajistit stabilní výnosy.

Díky těmto strategickým akvizicím spravuje ČMN portfolio v celkové hodnotě 19 miliard Kč, přičemž z toho 5,2 miliard Kč náleží portfoliu nemovitostního fondu NEMO. Celková pronajímatelná plocha portfolia ČMN přesahuje 250 000 m², z toho 69 000 m² patří fondu NEMO. S tímto rozšířeným portfoliem jsme se stali třetím největším pronajímatelem kancelářských ploch v České republice.

Rok 2024 přinesl na trhu kancelářských budov zajímavý vývoj. V důsledku ekonomických výzev a geopolitických nejistot došlo ke zpomalení nových developerských projektů. Tento trend vedl k větší opatrnosti investorů, což však vytvořilo příležitosti pro stabilní a dlouhodobě orientované investory, jako je ČMN. Naše strategie trpělivého vyčkávání a zaměření na kvalitní nemovitosti s bonitními nájemci se v tomto prostředí ukázala jako úspěšná.

Děkujeme Vám za Vaši důvěru a podporu. I v roce 2025 budeme pokračovat v našem úsilí o další rozvoj a stabilní růst hodnoty našeho portfolia.



Ing. et Ing. Radek Stacha
předseda představenstva

„ČMN realizovala jednu
z největších akvizic na českém
realitním trhu.“



Idea office building – Smíchov



Churchill I & II - Vinohrady

„ČMN dokončila transakci
za 4 miliardy korun a stala se 100%
vlastníkem komplexu Churchill I & II.“

„ČMN se stala 3. největším
pronajímatelem kancelářských
ploch v České republice.“



Crystal - Vinohrady



Blox - Dejvice

Představení společnosti

„Naše úspěchy stojí na dlouhodobé důvěře a pečlivě vybraných investicích.“

Českomoravská Nemovitostní (ČMN) je investiční skupina založená v roce 2016. Zaměřujeme se na nákup a správu komerčních nemovitostí a spravujeme portfolio za více než 19 miliard korun. Patříme mezi 3 největší pronajímatele kancelářských ploch v České republice.

Naše úspěchy stojí na pevných základech dlouhodobě budovaných obchodních vztahů a vzájemné důvěře. Díky tomu jsme schopni nalézat a realizovat exkluzivní investiční příležitosti, jež jsou často mimo dosah většiny lokálních společností. Jeden z našich klíčových přístupů je ten, že se vždy snažíme zasadit aktuální tržní situaci do kontextu dlouhodobých globálních trendů. Proto dokážeme nejen reagovat na současné výzvy, ale také aktivně předjímat budoucí směřování trhu.

V rámci naší investiční strategie směřujeme k akvizici výjimečných komerčních nemovitostí. Každou z nich do našeho portfolia vybíráme s maximální pečlivostí. A jaká jsou naše klíčová kritéria? Například jedinečná lokalita, udržitelnost, silní nájemci a dlouhodobé nájemní smlouvy.

Nemalý kus našeho úsilí směřuje k dlouhodobé péči o vztahy s našimi nájemci, což vnímáme jako základní kámen našeho dlouhodobého úspěchu a stabilního růstu. Tato filozofie nám umožňuje posilovat hodnotu našeho portfolia a také přináší hmatatelné výsledky jak pro naše investory, tak pro komunity, v nichž působíme.

V našem přístupu chceme pokračovat s vytrvalostí nám vlastní, abychom naše hodnoty ještě více upevnili a poskytli našim klientům ten nejlepší servis, který si rozhodně zaslouží.





Klíčové údaje ČMN

19 miliard Kč
spravovaného portfolia*

14
kancelářských budov

177 000 m²
kancelářských ploch*

11
retailových objektů

73 000 m²
retailových ploch

*Hodnoty zahrnují také aktiva
nemovitostního fondu NEMO.



Corso Karlín – Karlín

Naši hlavní partneři

Helaba | 

Wilson's

Colliers
INTERNATIONAL

 GRINITY

 savills



WHITE STAR
REAL ESTATE

 CSOB

 CUSHMAN &
WAKEFIELD



Deloitte.



 BANK FRICK


Face to Face Business



 Knight
Frank



Zleva: Richard Britten-Long – předseda dozorčí rady, Josef Eim – místopředseda představenstva, Radek Stacha – předseda představenstva

Lidé ve firmě

„Klademe důraz na otevřenou
a upřímnou komunikaci.“

Lidé, kteří pracují v naší společnosti, představují základní stavební kameny našeho podnikání. Vzájemnou a dlouhodobou loajalitu chápeme jako klíčový faktor pro stabilní a úspěšnou spolupráci.

Sestavili jsme tým, který kombinuje zkušené profesionály s bohatými zkušenostmi v oblastech financí, investic, správy nemovitostí a stavebního developmentu s ambiciózními mladými talentovanými jedinci, kteří jsou otevření příležitostem k učení a profesnímu růstu.

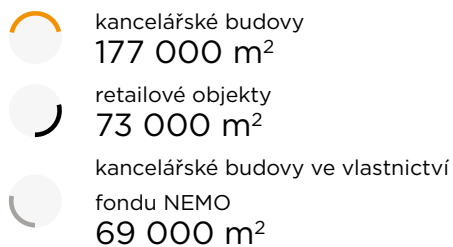
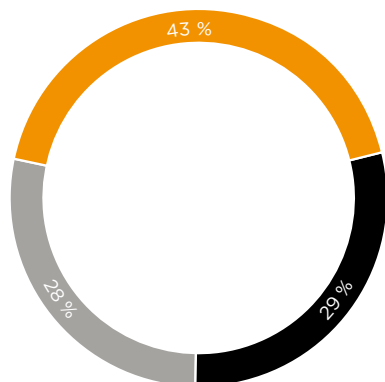
V rámci našeho týmu věnujeme významnou pozornost několika zásadním hodnotám.

Odbornost a zkušenosti považujeme za nezbytné prvky, které formují naši kvalifikaci a schopnost dosahovat vynikajících výsledků. Dále si ceníme odvahy, s níž neseme odpovědnost za svá jednání a rozhodnutí.

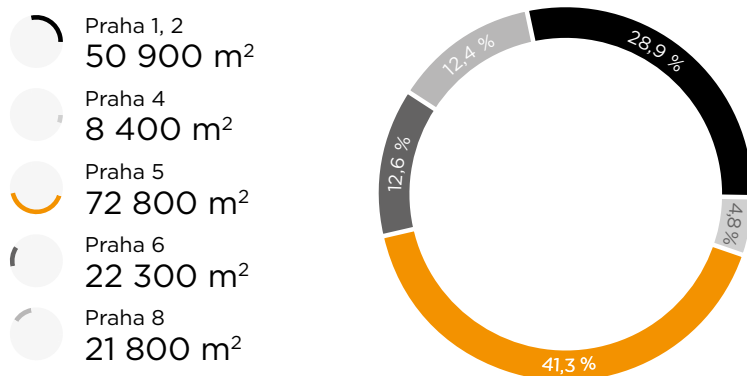
Kromě toho klade naše organizace velký důraz na otevřenou a upřímnou komunikaci, která posiluje naše vztahy a podporuje efektivní spolupráci v rámci týmu.

Věříme, že vytváření kultury odbornosti, vzájemného respektu a podpory je klíčové pro naši společnost a její dlouhodobý úspěch.

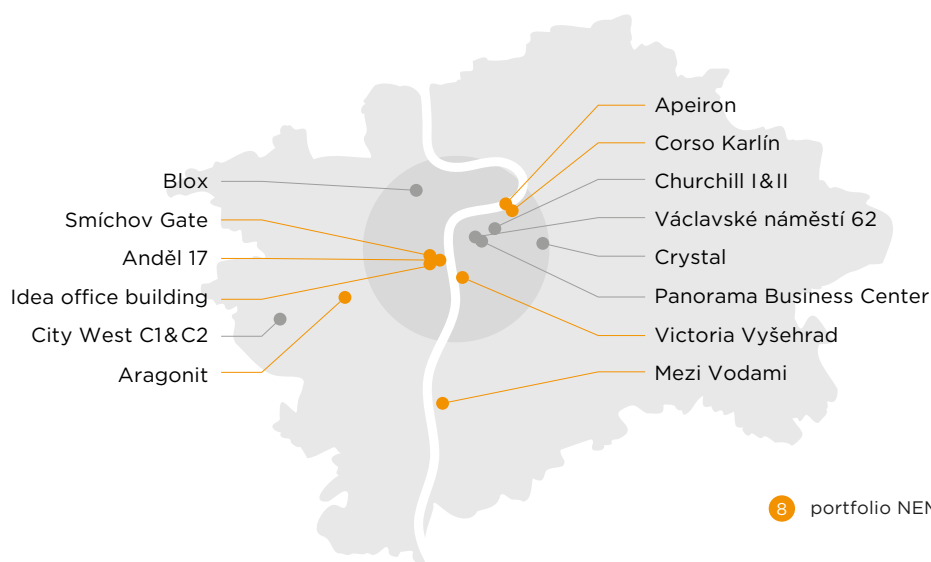
Portfolio nemovitostí ve správě ČMN v České republice



Rozdělení kancelářských nemovitostí dle lokality v Praze



Praha 1, 2	50 900 m ²
Praha 4	8 400 m ²
Praha 5	72 800 m ²
Praha 6	22 300 m ²
Praha 8	21 800 m ²



Vývoj realitního trhu v České republice

Investiční trh

Rok 2024 přinesl českému investičnímu trhu komerčních nemovitostí stabilizaci a mírný růst. Celkový objem investic za rok 2024 tedy činil 1 660 milionů eur, což představuje meziroční nárůst o 45 %. Tato tendence je podpořena snížením základních úrokových sazeb a zvýšeným zájmem domácích investorů. Za první tři čtvrtletí roku 2024 překročil objem transakcí 1,1 miliardy eur, přičemž téměř tři čtvrtiny investic byly realizovány v Praze.

Největší zájem byl zaznamenán v retailových nemovitostech, které tvořily 45 % investic, následovaly kancelářské nemovitosti s podílem 27 % a investice do portfoliových prodejů bytů s podílem 15 %. Hlavními tahouny investiční aktivity byli domácí investoři, kteří představovali 91 % trhu.

Výnosové míry se v roce 2024 stabilizovaly, avšak jejich vývoj byl ovlivněn specifickými faktory jednotlivých segmentů. U kancelářských nemovitostí vzrostla výnosová míra meziročně o 25 bazických bodů na 5,75 %.

Výnosové míry obchodních center mírně klesly na 5,75 %. Tento segment si udržuje atraktivitu díky stabilním nájmům, schopnosti přizpůsobit se novým retailovým trendům a zlepšující se návštěvnosti, která podporuje výkonnost těchto nemovitostí. Nejvýraznější změnu zaznamenaly nemovitosti na hlavních nákupních třídách v Praze, kde výnosová míra klesla o 100 bazických bodů na 4,25 %. Tento vývoj způsobilo omezené množství prémiových nemovitostí v těchto lokalitách, rostoucí atraktivita pro

luxusní značky a stabilní nájemci. Investoři jsou ochotni akceptovat nižší výnosy za nemovitosti s prestižním umístěním a dlouhodobou stabilitou.

Pro rok 2025 se předpokládá pokračující snižování základních úrokových sazeb ze strany České národní banky i ECB, což by mělo nadále podpořit investiční aktivitu. Na začátku roku se očekává dokončení několika významných transakcí, zejména v kancelářském a retailovém sektoru. Celkový výhled trhu je optimistický, avšak investoři zůstávají obezřetní, pečlivě sledují ekonomické ukazatele a upřednostňují kvalitní a udržitelné nemovitosti, které kombinují stabilitu, výnosnost a dlouhodobou udržitelnost.

Kancelářský trh

Kancelářská investiční aktivita za první tři čtvrtletí roku 2024 meziročně vzrostla o 46 %. Tento růst byl způsoben především jednou významnou transakcí, a to prodejem budovy na Václavském náměstí 42. Komerční banka prodala tuto nemovitost Hlavnímu městu Praha za 142 milionů eur.

Praha zůstává největším kancelářským trhem v České republice s celkovou plochou přes 3,95 milionu m². Druhým největším trhem je Brno s 698 100 m², následuje Ostrava s 250 300 m² kancelářských ploch. V roce 2024 bylo v Praze dokončeno téměř 73 000 m² kancelářských prostor v osmi budovách. Největším projektem roku je Roztyly Plaza s 21 700 m² v Praze 4. Meziročně však objem dokončených ploch poklesl o 26 %, v porovnání s dlouhodobým průměrem



byl pokles ještě výraznější, konkrétně o 43 %.

Na konci roku 2024 bylo v aktivní výstavbě 163 100 m² kancelářských ploch s plánovaným dokončením v letech 2025 až 2027. Nízká stavební aktivita v letech 2022 a 2023 způsobila, že na trh v letech 2025 a 2026 přibude jen omezený objem nových prostor. V roce 2025 se očekává dokončení pouhých 23 400 m² kanceláří, což je nejnížší přírůstek nové výstavby od začátku sledování statistik moderního kancelářského trhu v Praze.

Kvůli omezené nové nabídce lze předpokládat nárůst nájemného u prémiových kanceláří v lukrativních lokalitách, především v centru a vnitřních částech města. Naopak starší budovy na periferii čelí odlivu nájemců a stagnaci či mírnému poklesu nájmů. Rozdíl mezi prémiovými prostory v centru a staršími

budovami na okraji města se tak stále zvětšuje. Pokud majitelé těchto starších nemovitostí neinvestují do modernizace a energetických úprav odpovídajících současným požadavkům nájemců, lze očekávat další prohlubování tohoto rozdílu.

Nájemné v nejprestižnějších lokalitách a za nejlukrativnější prostory (prime rent) meziročně vzrostlo o 5 % a dosáhlo 30 EUR/m² měsíčně. V širším centru Prahy, jako je Karlín či Smíchov, se prime rent pohybuje kolem 19 EUR/m² měsíčně, přičemž u některých projektů může nájemné tuto úroveň překračovat.



Za první tři čtvrtletí letošního roku došlo v Praze k meziročnímu nárůstu leasingové aktivity. Objem nově pronajatých prostor (net take-up) dosáhl 222 800 m², což představuje nárůst o 26 %. Pozitivní trend potvrzuje i čistá míra absorpce, která od začátku roku činila 28 900 m². Míra neobsazenosti kancelářských prostor ke konci září 2024 dosáhla 8,1 %, což představuje meziroční nárůst o 78 bazických bodů. Přesto se očekává, že i přes optimalizaci prostor některými nájemci bude trh schopen tuto nabídku absorbovat a vzhledem k omezené nové výstavbě zůstane míra neobsazenosti přibližně na 8 %.

Retailový trh

Pozvolné oživení české ekonomiky, zlepšující se příjmy domácností a stabilizující se inflace posilují kupní sílu spotřebitelů, což přímo podporuje aktivitu na maloobchodním trhu. Analytici předpokládají, že spotřeba domácností zůstane klíčovým motorem české ekonomiky i v následujícím období. V roce 2025 se podle Moody's Analytics očekává růst maloobchodních tržeb kolem 4,0 %, zatímco v následujícím roce by mohl růst zpomalit na úroveň 2,7 %. Přestože domácnosti nadále disponují relativně vysokými úsporami, výrazné oživení spotřeby nebo rychlé využití těchto rezerv se zatím neprojevuje. Tento vývoj naznačuje opatrnost spotřebitelů a stabilní, avšak umírněný růst maloobchodního trhu.

Aktuální situace na maloobchodním realitním trhu v Česku odráží změny ve spotřebitelském chování a ekonomickém prostředí. Výstavba nových nákupních center se výrazně zpomalila. Místo investic do nové výstavby se majitelé stále více zaměřují na modernizaci a remodelaci stávajících projektů. Tento trend odráží snahu přizpůsobit se zákazníkům, jejichž preference se často mění a kteří oceňují moderní prostředí, širší nabídku služeb a hybridní formáty, jež kombinují tradiční nakupování s online prvky. Modernizace často zahrnuje zlepšení technického vybavení, redesign interiérů a rozšíření sortimentu o nové koncepty, jako jsou komunitní prostory či zábavní zóny, které mají za cíl zvýšit atraktivitu a návštěvnost těchto objektů.

Celková plocha nákupních center, outletů a retail parků v České republice dosáhla na konci roku 2024 téměř 3,98 milionů m² a zahrnující projekty s prodejní plochou nad 5 000 m² u nákupních center a nad 1 500 m² u retail parků. V roce 2024 bylo dokončeno 78 928 m² nových retailových ploch v rámci retail parků a po rekonstrukci přibyl na trh obchodní dům Máj v Praze 1 s velikostí 17 000 m². Celkový přírůstek maloobchodních ploch tak dosáhl 95 900 m². Rychlá expanze retail parků pokračuje, což umožňuje obchodníkům rozšiřovat své působení do menších měst a blíže k zákazníkům.

Ve výstavbě bylo na konci roku 2024 celkem 121 000 m² maloobchodních ploch, z toho 71 200 m² v retail parcích a 49 900 m² v nákupních centrech. Přičemž u nákupních center se jedná o modernizaci a rozšíření stávajících budov. Největším projektem ve



výstavbě nákupních center je bývalý OD Kotva v Praze 1, který projde rozsáhlou rekonstrukcí a částečnou konverzí na kancelářské prostory. Po jejím úspěšném dokončení se očekává, že na retailové prostory připadne 15 000 m² prodejních ploch. Rekonstrukce má být hotová na konci roku 2026. Dalším větším projektem je rozšíření Centra Černý Most v Praze 9. Nákupní centrum se rozšiřuje o 9 100 m² prodejní plochy a po jeho dokončení se stane druhým největším nákupním centrem v České republice, hned po Westfield Chodov v Praze 4. Největším retail parkem ve výstavbě je Retail park Kozomín s plánovanou prodejní plochou 14 700 m².



„Nákupní centra sází na modernizaci a přizpůsobení novým trendům.“

stabilnímu zájmu zákazníků, přestože jejich růst byl v posledních měsících spíše mírný. Na trhu je také patrný pokles neobsazenosti obchodních ploch, což odráží zájem nájemců o stabilní lokalitu. Praha vykazuje lehký nárůst volných ploch, zatímco na Moravě a v Čechách se situace zlepšuje. Celkově lze říci, že nákupní centra si udržují solidní výkonnost i přes regionální rozdíly a přetrvávající dopady předchozích let.

Retail parky zažívají v Česku výrazný rozvoj a stávají se jedním z nejdynamičtějších segmentů maloobchodního trhu. Jejich oblíbenost roste díky kombinaci snadného přístupu, dostupnosti základního sortimentu a atraktivních cen, což odpovídá současným preferencím spotřebitelů. Významnou roli hraje přítomnost diskontních nájemců, kteří těží z poptávky po cenově dostupném zboží, zvláště v období ekonomické nejistoty. Developerská aktivita v této oblasti pokračuje, přičemž retail parky vznikají nejen na okrajích měst, ale stále častěji i v menších regionech, kde uspokojují potřebu lokálního nakupování. Nízké provozní náklady a flexibilita těchto formátů činí retail parky atraktivními nejen pro zákazníky, ale i pro investory a nájemce. Tento segment tak představuje stabilní a rostoucí část maloobchodního trhu, která se přizpůsobuje změnám v chování spotřebitelů i ekonomickým podmínkám.

V roce 2025 developeři plánují dodat 181 000 m² maloobchodních ploch, v roce 2026 dokonce 227 700 m².

Je však pravděpodobné, že developeři některé projekty přehodnotí a výstavbu zahájí později nebo pozastaví ještě ve fázi plánu.

Návštěvnost nákupních center zaznamenala mírný meziroční růst. Nejlépe si vedou centra na Moravě, která dosahují vyšší návštěvnosti než zbytek republiky, přestože oproti předcovidovým rokům je stále patrný určitý pokles. V Čechách je návštěvnost ve srovnání s minulostí nižší, což naznačuje přetrvávající regionální rozdíly. Obraty nákupních center zůstávají celkově pozitivní díky



Blox - Dejvice

Finanční výsledky a investiční činnost

Silná finanční pozice skupiny ČMN, opírající se o stabilní cash flow a pečlivý výběr nájemců s vysokou platební morálkou, představuje pevný základ pro dlouhodobý růst. Díky strategickému zaměření na prémiové kancelářské nemovitosti a obezřetné volbě projektů s promyšleným poměrem výnosu a rizika se i v roce 2024 tato strategie potvrdila jako správná.

Hospodářské výsledky

Konsolidovaný výsledek hospodaření skupiny ČMN za rok 2024 dosáhl hodnoty 125 milionů Kč. Klíčovou součástí skupiny zůstává fond CORE, ve kterém je ČMN jediným podílníkem. Tento fond vlastní strategické nemovitosti, které generují stabilní nájemné ve výši 470 milionů Kč.

Skupina čerpá bankovní financování od renomovaných finančních institucí, jako jsou ČSOB, UniCredit, česká a rakouská pobočka Raiffeisenbank či německá banka Helaba. Díky této široké a promyšlené diversifikaci financujících partnerů si ČMN udržuje silnou pozici na trhu a větší flexibilitu při realizaci svých investičních záměrů.

Klíčová akvizice roku 2024

Zcela zásadní událostí uplynulého roku byla akvizice rozsáhlého portfolia nemovitostí, kterou ČMN realizovala společně s fondem NEMO. Jednalo se o jednu z největších a nejkomplexnějších realitních transakcí v České republice, zahrnující celkem 16 nemovitostí

s úvěrovým zatížením u různých bank. Celé portfolio bylo následně refinancováno prostřednictvím německé banky Helaba, předního poskytovatele realitního financování.

Z pohledu ČMN zahrnuje tato akvizice pět administrativních budov, přičemž čtyři (Smíchov Gate, Anděl 17, Idea Office Building a Victoria Vyšehrad) koupil fond NEMO, zatímco pátá (Panorama Business Centre u Národního muzea) se začlenila přímo do portfolia ČMN. Všechny budovy se nacházejí v atraktivních lokalitách s výbornou dopravní dostupností a splňují vysoké standardy moderního pracovního prostředí.

Součástí nově nabytého portfolia ČMN jsou rovněž retailové nemovitosti o celkové ploše 73 000 m². Mezi nájemce patří například Ahold, Penny Market, OBI či Tesco, což výrazně posiluje diverzifikaci a stabilitu výnosů. Akvizice zároveň podléhala schválení Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže, což potvrzuje její význam a rozsah.

Vzhledem k dlouhodobě nízké transakční aktivitě na trhu bylo pro ČMN klíčové nalézt přesně takovou příležitost, která by odpovídala jejímu důrazu na kvalitu a návratnost. Tato akvizice tak nejen rozšířila stávající portfolio, ale především představuje další krok v realizaci růstové strategie a vytváření dlouhodobé hodnoty.

Vývoj vlastního kapitálu

Pro hodnocení výkonu skupiny ČMN je klíčovým ukazatelem vlastní kapitál, který lépe vystihuje dlouhodobou hodnotu a profitabilitu než čistý zisk. V roce 2024 vzrostl vlastní kapitál na celkovou 1 miliardu Kč. Tento nárůst je dalším

potvrzením správně nastavené strategie a jasné orientace na kvalitní aktiva s dlouhodobým investičním potenciálem.



Alice Augustová - finanční ředitelka ČMN

Naše závazky v roce 2024: udržitelnost, odpovědnost a inovace

Udržitelná správa budov

Při správě našich budov je důležitá minimalizace dopadů na životní prostředí. Proto se už při prvotním výběru zaměřujeme na kvalitu a energetickou efektivitu. V ideálním případě preferujeme objekty, které už mají udělený některý z mezinárodních certifikátů BREEAM nebo LEED. Pokud budovy tyto certifikace dosud nemají, usilujeme o jejich získání prostřednictvím cílených investic a opatření.

V roce 2024 se nám tak podařilo zažádat o certifikaci BREEAM In-Use pro další spravovanou budovu, a to Apeiron, která ji již v prvních dnech roku 2025 úspěšně získala. V následujícím roce plánujeme certifikace dalších budov.

Jak přispíváme k udržitelnosti?

Nájemcům nabízíme možnost uzavřít green lease smlouvy, které obě strany zavazují ke zlepšení ekologické stopy provozu. V roce 2024 se nám podařilo uzavřít přes 20 % těchto smluv u námi spravovaného portfolia. A to jak s velkými korporátními nájemci, tak i menšími firmami. Velmi si vážíme toho, že i naši nájemci chápou, jak je důležité společně usilovat o dlouhodobé snižování spotřeby energií a vody. I v dalším roce proto očekáváme nárůst tohoto typu smluv.

Pravidelně vyměňujeme technologie za modernější, úspornější a udržitelnější. Na několik nových míst jsme také nainstalovali nabíjecí stanice pro elektromobily.

V roce 2024 jsme přijali opatření, které má snížit uhlíkovou stopu budov. Rozhodli jsme se pro nákup zelené elektřiny formou certifikátu pro převážnou většinu spravovaného portfolia.

Velký důraz klademe také na biodiverzitu. Pečlivě se staráme o okolí budov a zeleň, která přispívá k příjemnému pracovnímu prostředí.

Společenská odpovědnost v roce 2024

Blaho našich zaměstnanců je pro nás prioritou. Nabízíme flexibilní úvazky, podporujeme vzdělávání a osobnostní rozvoj, protože věříme, že spokojení a motivovaní lidé jsou klíčem k úspěchu. Naše kanceláře poskytují kvalitní zázemí pro práci a najde se v nich dostatek příležitostí i pro nezbytnou relaxaci. Zároveň cíleně sídlíme v atraktivních a žádaných lokalitách, které se mohou pochlubit bohatou nabídkou služeb a volnočasových aktivit.

Samozřejmě dbáme také na naše nájemce. Úzce s nimi spolupracujeme při hledání nových inovativních řešení, jež mají zajistit efektivnější a udržitelnější provoz budov. Příkladem této spolupráce může být instalace další koláren do našich budov. Reagujeme tím na vysoký zájem našich nájemců dojíždět do práce na kole. Tento záměr i vzhledem k jeho udržitelnému charakteru rádi podporujeme.



Důležitá je pro nás i propojenost našich budov s městem a komunitou. Cíleně vyhledáváme či sami vytváříme aktivity, které zpřístupňují naše prostory veřejnosti. Zároveň díky tomu můžeme budovat partnerství na komunitní úrovni, která mají příznivý dopad na fungování i udržitelný rozvoj jednotlivých městských částí.

Dlouhodobě podporujeme neziskové organizace i jednotlivce. Na jejich výběru se aktivně podílejí naši zaměstnanci, kteří díky tomu zaujímají k charitativní pomoci skutečně osobní přístup.

Naše závazky v oblasti ESG

Naše hodnoty jsou v souladu s mezinárodními standardy, jako jsou OECD (Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj), ILO (Mezinárodní organizace práce) a OSN.

O udržitelnost se staráme nejen v případě našich budov a nájemců, ale také při výběru

partnerů a dodavatelů napříč celým spektrem. Zohledňujeme i jejich postoj k ekologickým a sociálním tématům.

Řídíme se podle naší zavedené ESG strategie, která nejen identifikuje a minimalizuje možné negativní dopady, ale také přináší opatření pro jejich prevenci.

Klademe důraz na transparentnost a etiku.

Směřujeme k zelenější budoucnosti

Rok 2024 pro nás byl rokem dalšího růstu v oblasti udržitelnosti, inovací a odpovědného podnikání. Díky našim aktivitám se nám povedlo nejen zlepšit energetickou efektivitu našich budov, ale také přispět k lepší kvalitě života našich nájemců, zaměstnanců i širší komunity.

Kancelářské portfolio

Churchill I & II

Praha 3 – Vinohrady

95%

obsazenost

33 000 m²

pronajímatelných ploch



JEN KROK OD VŠEHO, CO POTŘEBUJETE

Na místě bývalých skladů Českých drah, na dohled od pražského hlavního nádraží, se nachází budovy Churchill I a Churchill II. Tento komplex o celkové rozloze 33 000 m² pojme až 3 000 zaměstnanců. V současné chvíli patří mezi jeho nejvýznamnější nájemce nadnárodní

poradenská společnost Deloitte a mezinárodní skupina FEG – Fortuna Entertainment Group. Novým nájemcem prostor se od července 2024 stala společnost Red Bull. Důležitou součástí budovy jsou i retailové prostory, kde najdete drogerii Rossmann nebo supermarket Lidl. Rok 2024 byl významným mezníkem i pro nás jako investiční skupinu ČMN, stali jsme se 100% vlastníkem této unikátní nemovitosti.



Výjimečný design obou budov jde ruku v ruce s použitím šetrných technologií, které výrazně šetří náklady na provoz. Oba objekty proto získaly zelené certifikáty na úrovni LEED Gold.

Vybraní nájemci:

FEG

Red Bull®

Blox

Praha 6 – Dejvice

91%

obsazenost

22 500 m²

pronajímatelných ploch

NADČASOVÉ KANCELÁŘE PRO VÁŠ BYZNYS

Dominantní osmipatrová budova Blox se nachází v Dejvicích, kde to žije podnikáním. I proto v našich prostorech našly své sídlo společnosti CertiCon a Košík. Kromě kanceláří najdete v přízemí retailové prostory, které má v pronájmu supermarket Billa či drogerie Rossmann, a dále také restauraci nebo kavárnu.



Tyto firmy poskytují skvělé zázemí zaměstnancům v kancelářích i obyvatelům této čtvrti. Atrium budovy často měníme ve veřejně přístupnou galerii, kde dáváme prostor k prezentaci lokálním umělcům, třeba ze střední umělecké školy v Praze 6.



Blox je moderní budova, která splňuje mezinárodní standardy nejvyššího stupně BREEAM – OUTSTANDING, které se týkají kvality a efektivity kancelářských prostor. Je výborně dostupná hromadnou dopravou (metro linky A, zastávky tramvaje i autobusů) a nachází se kousek od Letiště Václava Havla.

Vybraní nájemci:



City West C1&C2

Praha 5 - Stodůlky

79%
obsazenost

28 000 m²
pronajímatelných ploch



MÍSTO PRO PRÁCI I RELAX

Moderní kancelářský komplex se nachází ve Stodůlkách v Praze 5. Vyniká svým nadčasovým designem, vysokou funkcí a energetickou úsporností. Budovy City West C1 & C2 se staly dokonce jedněmi z prvních administrativních budov v České republice, které obdržely certifikát udržitelnosti budov LEED Gold. V režimu



udržitelnosti jsme pokračovali i v roce 2023. V roce 2024 proběhly investice do venkovních žaluzií na východní a severní straně budov, které pomohou s regulací teploty v interiéru, a tím sníží spotřebu vytápění v zimním období nebo klimatizace v létě.

Mezi významné nájemce patří CEMEX a Vodafone, který v roce 2024 prodloužil nájemní smlouvu.

Vybraní nájemci:



Crystal

Praha 3 – Vinohrady

100%

obsazenost

15 200 m²

pronajímatelných ploch



ČTRNÁCTIPATROVÁ DOMINANTA VINOHRAD

Už od roku 2015 přitahuje budova Crystal pozornost svými 14 nadzemními patry, originální architekturou, která připomíná malý a velký krystal s šachovnicovou fasádou. Jedná se o moderní kancelářskou budovu s certifikací BREEAM – EXCELLENT, jež splňuje veškeré



požadavky současné doby a potřeby nájemců.
Mezi ty největší patří Zdravotní pojišťovna
ministerstva vnitra České republiky
a Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky.

Kancelářská budova Crystal se může pochlubit
100% obsazeností a vysokou průměrnou délkou
nájemních smluv 6,8 roku.

Vybraní nájemci:

Čedok

 VŠEOBECNÁ
ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA
ČESKÉ REPUBLIKY

Václavské náměstí 62

Praha 1 – Nové Město

5 pater

kanceláří

2 patra

retailu

2 800 m²

pronajímatelných ploch

BUTIKOVÉ KANCELÁŘE NA NEJLEPŠÍ ADRESE

Budova na Václavském náměstí 62 byla postavena v roce 1998 jako jedna z nejmodernějších budov v Praze. V současné době prochází rekonstrukcí s termínem dokončení v prvním kvartálu roku 2025. Nájemcům nabídneme 5 pater kanceláří a 2 patra retailu.

Václavské náměstí je považováno za jednu z nejžádanějších adres v samotném srdci Prahy. Kromě unikátní lokality je další velkou výhodou kancelářské budovy VN62 snadná dopravní dostupnost.





Corso Karlín

Praha 8 – Karlín

91%

obsazenost

9 500 m²

pronajímatelných ploch



INDUSTRIÁLNÍ DESIGNOVÁ BUDOVA V ATRAKTIVNÍ LOKALITĚ

Karlín je místem zaslíbeným pro všechny pracující pro svou inspirativní atmosféru, výbornou dopravní dostupnost a skvělou občanskou vybavenost. Od července 2024 naleznete v prostorách Corso Karlín první pražskou prodejnu české módní značky Buga.



K dalším významným nájemcům patří
ERV Evropská pojišťovna nebo
ICON Communication Centres.

Kancelářská budova je od roku 2022 součástí
portfolia fondu NEMO a její správu zajišťuje
ČMN, která se stará o provoz, údržbu a podporu
vztahů s nájemci.

Vybraní nájemci:

ICON
A yoummday Company

ERV
Evropská pojišťovna

Mezi Vodami

Praha 4 – Modřany

99%

obsazenost

8 500 m²

pronajímatelných ploch

KANCELÁŘE JEN KROK OD PŘÍRODY

Administrativní budova se nachází na okraji kancelářské lokality Prahy 4, jen pár kroků od Vltavy a protější straně Chuchelského háje. Prosklená budova ve tvaru písmene U s pěti nadzemními a dvěma podzemními podlažími má kolem 8 500 m² pronajímatelné plochy.



Největší událostí roku 2024 bylo dokončení komplexní rekonstrukce a modernizace kotelny, abychom zajistili kvalitní a efektivní vytápění celé budovy. Jednalo se o významnou investici do instalace nových kotlů, výkonných čerpadel a zařízení pro přípravu teplé užitkové vody (TUV), a to včetně všech souvisejících rozvodů. Díky modernizaci nyní odhadujeme nárůst účinnosti instalovaných systémů přibližně o 20 %, což se přímo propíše



ve snížení provozních nákladů a uhlíkové stopy. Tento krok je důležitý nejen v ekonomickém ohledu, ale představuje také šetrnější přístup životního prostředí, co se týká vypouštění emisí CO₂.

Kancelářská budova je od roku 2020 součástí portfolia fondu NEMO a její správu zajišťuje ČMN, která se stará o provoz, údržbu a podporu vztahů s nájemci.

Vybraní nájemci:

SIEMENS



Apeiron

Praha 8 – Karlín

100%

obsazenost

12 500 m²

pronajímatelných ploch

KLIDNÉ KANCELÁŘE JEN KOUSEK OD CENTRA

Budova Apeiron byla postavena v roce 2000 a o 19 let později prošla rozsáhlou rekonstrukcí, aby vyhovovala aktuálním požadavkům na kancelářské prostory. Výhodou lokality pražského Karlína je výborná dopravní dostupnost všemi typy dopravy – autem, MHD, nebo dokonce na

kole. V těsné blízkosti objektu se nachází stanice metra B – Křižíkova a stejnojmenná tramvajová zastávka. Pro nájemce byla vytvořena kolárna se zázemím. Zároveň proběhla rekonstrukce atributů garážových prostor, které nabízí 770 parkovacích míst. Vzhledem k lokalitě v centru města jsou integrované garáže klíčovým benefitem, který se pozitivně propisuje do celkové hodnoty a konkurenceschopnosti objektu.





Kancelářská budova je od roku 2021 součástí portfolia fondu NEMO a její správu zajišťuje ČMN, která se stará o provoz, údržbu a podporu vztahů s nájemci.

Vybraní nájemci:



Aragonit

Praha 5 – Jinonice

99%

obsazenost

6 800 m²

pronajímatelných ploch

KDYŽ HLEDÁTE KLID A RODINNOU ATMOSFÉRU

Čtyřpatrová kancelářská budova Aragonit se nachází v pražských Jinonicích v Praze 5. Je ideálním místem pro ty, kteří před moderními administrativními komplexy upřednostní útulné prostory s rodinnou atmosférou a výhledy do zeleně.



Mezi nájemce patří STOCK Plzeň-Božkov, produkční klinika GENNET a Fitness Clinic. V roce 2024 se novým nájemcem stal dánský výrobce módních šperků Pandora, který působí ve více než 100 zemích a má přibližně 7 800 poboček.

Na budovu jsme nově instalovali nové robustní venkovní žaluzie, jejichž účelem je kromě modernizace budovy také zvýšení efektivity

NEMO



chlazení i topení. Díky této úpravě očekáváme energetickou úsporu při běžném chodu objektu a také zvýšení komfortu samotných nájemců, které bude znatelné ve všech ročních obdobích.

Kancelářská budova je od roku 2019 součástí portfolia fondu NEMO a její správu zajišťuje ČMN, která se stará o provoz, údržbu a podporu vztahů s nájemci.

Vybraní nájemci:



PANDORA

Smíchov Gate

Praha 5 – Smíchov

100%

obsazenost

13 300 m²

pronajímatelných ploch

BRÁNA K VAŠEMU ÚSPĚCHU V PODNIKÁNÍ

Administrativní objekt Smíchov Gate se nachází v atraktivní lokalitě Prahy 5 na Andělu přímo u výjezdu ze Strahovského tunelu. Největší výhodou této lokality je vynikající dostupnost všemi prostředky MHD. V bezprostřední blízkosti se nachází stanice

metra B – Anděl, několik tramvajových linek, Smíchovské nádraží a jedno z hlavních pražských autobusových nádraží.

Přímé napojení na dálnici D5 i ostatní důležité komunikace, snadná dosažitelnost letiště (cca 15 minut jízdy autem), zavedená infrastruktura a blízkost centra právem řadí tuto lokalitu mezi jednu z nejoblíbenějších obchodních oblastí.





Budova je vybavena špičkovou technologií, reprezentativním lobby a tím splňuje nejvyšší mezinárodní standardy včetně certifikátu BREEAM. V neposlední řadě se může pochlubit dostatkem podzemních parkovacích stání, tudíž poskytuje uživatelům maximální komfort.

Kancelářská budova je od prosince roku 2024 součástí portfolia fondu NEMO.

Vybraní nájemci:



NOTINO

Anděl 17

Praha 5 – Smíchov

100%

obsazenost

5 500 m²

pronajímatelných ploch

MODERNÍ KANCELÁŘE V CENTRU DĚNÍ

Anděl 17 je moderní administrativní budova v centru nejžádanější smíchovské lokality Anděl, která nabízí komfortní pracovní prostředí a výbornou polohu s ideálním dopravním napojením. Jedná se o efektivní sedmipodlažní kancelářskou budovu s minimálními

společnými prostory. Přízemní prostory budovy slouží pro maloobchod a podzemní parkování.

Skvělou dopravní dostupnost zajišťuje nedaleká stanice metra B – Anděl spolu s několika tramvajovými a autobusovými linkami. Mikrolokace v srdci Smíchova je jednoznačným trumfem budovy Anděl 17. Ne nadarmo je tato





městská část tolik oblíbená mezi známými kancelářskými nájemci, provozovateli aktivit pro volný čas, maloobchodními a hotelovými provozovateli. Anděl 17 je 100% obsazen, a to mezinárodními společnostmi jako Google, Pfizer a Mercedes-Benz.

Kancelářská budova je od prosince roku 2024 součástí portfolia fondu NEMO.

Vybraní nájemci:

Google



Mercedes-Benz

Idea office building

Praha 5 – Smíchov

54%

obsazenost

7 200 m²

pronajímatelných ploch

IDEÁLNÍ MÍSTO PRO VÁŠ BYZNYS

Za názvem Idea office building se skrývá moderní sedmipodlažní kancelářská budova, postavená v roce 2005, jejímž dominantním stavebním materiálem je sklo. Idea office building nabízí celkem 7 200 m² prvotřídních kanceláří, které jsou plně klimatizovány a vybaveny moderními technologiemi.



Od června 2025 bude budova plně obsazena. Novými nájemci se stanou Scott.Weber a Embassy of Japan.

Velkou výhodou budovy je její lokace v městské části Praha 5, která je velmi dobře přístupná jak autem, tak i MHD. Stanice metra B – Anděl a několik tramvajových a autobusových zastávek nalezneme v docházkové vzdálenosti. Nedaleko



budovy je vlakové nádraží Praha-Smíchov. Snadnou dostupnost automobilem zajišťuje Městský okruh. Plány na přestavbu obchodních prostor v přízemí a nových kancelářských recepcí již existují. Nadto se chystají další vylepšení, včetně opatření v oblasti ESG.

Kancelářská budova je od prosince roku 2024 součástí portfolia fondu NEMO.

Vybraní nájemci:

**scott.
weber**
WORKSPACE

Victoria Vyšehrad

Praha 4 - Vyšehrad

100%

obsazenost

5 700 m²

pronajímatelných ploch

KANCELÁŘE S PANORAMATICKÝM VÝHLEDEM

Projekt byl dokončen v roce 2009. O kvalitě této moderní administrativní budovy už léta svědčí plná obsazenost a velká spokojenost ze strany nájemců, jejichž vysokým nárokům rádi vycházíme vstříc. I díky tomu získala Victoria v roce 2012 certifikaci LEED GOLD.



Design budovy spojuje robustnost Nuselského mostu s elegancí pražských dominant, jako jsou Karlov a Vyšehrad. Díky rozložení prostor je možné na jedno podlaží umístit až čtyři nájemce. Osm horních pater, z nichž jedno je mezipatro a dvě podzemní podlaží, se rozkládá na 5 700 m². Horní patra a terasy poskytují panoramatický výhled na Prahu. Budova je pronajata jedinému nájemci, kterým je W.A.G. Payment Solutions



(dříve Eurowag). Nemovitost se nachází v Praze 4 a těží ze snadného automobilového přístupu. Je také v krátké pěší vzdálenosti od stanice metra Vyšehrad (350 metrů) a několika tramvajových linek. Objekt může nabídnout 48 podzemních parkovacích míst.

Kancelářská budova je od prosince roku 2024 součástí portfolia fondu NEMO.

Vybraní nájemci:

EW EUROWAG

Panorama Business Center

Praha 2 – Vinohrady

93%

obsazenost

6 900 m²

pronajímatelných ploch

VAŠE PODNIKÁNÍ NA PRESTIŽNÍ ADRESE

Moderní osmipatrová budova Panorama Business Center se nachází na vyhledávané adrese v centru města přímo naproti budově Národního muzea. Stojí na trojúhelníkovém pozemku vedle podchodu ke stanici metra Muzeum, která spojuje linky A a C

napříč městem. Tramvajová zastávka se nachází přímo u budovy. Hlavní nádraží je vzdáleno jednu stanici metrem. K dispozici jsou parkovací místa v podzemní garáži.

Díky snadnému přístupu je lokalita oblíbená u široké škály mezinárodních a domácích nájemců. V budově sídlí největší státní pojišťovna (VZP), Takeda Pharmaceuticals,





Kuroda Electric a Sumitomo Corporation.
V přízemí najdete kavárnu a nonstop studovnu Cafedu, která se těší velké popularitě zejména mezi univerzitními studenty. Z přízemí se kavárna rozšířila do prvního patra, kde nabízí moderní co-study a co-working prostory.

Vybraní nájemci:



Retailové objekty

OBI portfolio

Jablonec nad Nisou, Frýdek-Místek



14 150 m²

pronajímatelných ploch

VŠE PRO BYT, DŮM, STAVBU A ZAHRADU

OBI portfolio tvoří dvě prodejny, které jsou součástí rozsáhlého portfolia 32 prodejen v České republice.

OBI ve Frýdku-Místku zahrnuje hlavní prodejnu s oddělením pro zahradu a parkovištěm situovaným před budovou. Prodejna je skvěle umístěná, v jejím okolí najdete další retailové prostory a lehkou průmyslovou činnost.

Díky tomu v této oblasti proudí velké množství zákazníků z městské i regionální úrovně. Vysokou návštěvnost podporuje i skvělé dopravní napojení.

Druhá nemovitost OBI se nachází v Jablonci nad Nisou, poblíž obchodního centra Rýnovka. Její součástí je taktéž hlavní prodejna s oddělením pro zahradu a přilehlé parkoviště. Lokalita je výhodná díky přístupu k severní části města a menším městům v okolí. Tato prodejna OBI je jediným velkým hobby obchodem ve městě, a má tak výhodnou monopolní pozici na trhu.

OC Rýnovka

Jablonec nad Nisou



Výroční zpráva 2024

15 400 m²
pronajímatelných ploch

VÁŠ CÍL PRO RODINNÉ NÁKUPY

V nabídce OC Rýnovka najdete širokou škálu obchodů, které uspokojí různé potřeby zákazníků. Mezi hlavní nájemce patří Albert Česká republika (Ahold) a státní podnik Česká pošta. Dále zde objevíte obchody s módou, elektronikou, kosmetikou, sportovním vybavením a mnoho dalších.

K dalším nájemcům patří například Hervis Sport, Okay Electronics, KiK, Teta a Pepco. Rýnovka je snadno dostupná jak pro pěší, tak i pro motoristy díky dostatečné kapacitě parkovacích míst.

Vybraní nájemci:



Albert

Znojmo



7 700 m²

pronajímatelných ploch

STOJÍ ZA TO TADY NAKOUPIT

Albert na adrese Brněnská 21 je moderní supermarket, který nabízí široký sortiment produktů pro každodenní nákupy. Nachází se v dobře dostupné lokalitě a je oblíbený mezi místními obyvateli i návštěvníky města.

Díky dostatečnému počtu parkovacích míst je obchod snadno přístupný pro motoristy a jeho umístění na hlavní silnici zajišťuje dobré spojení s dalšími částmi města i okolními obcemi.

Orlice park shopping

Hradec Králové



Výroční zpráva 2024

14 600 m²
pronajímatelných ploch

NÁKUPNÍ CENTRUM V ATRAKTIVNÍ LOKALITĚ

Orlice park shopping v Hradci Králové, jehož hlavním nájemcem je hypermarket Albert, nabízí širokou škálu služeb a vybavení. Návštěvníci zde najdou obchody s domácími potřebami, módou a také food court.

Mezi další významné nájemce patří Alltoys, Pepco, Sportisimo, Rossmann, Orion a Saunia. Tyto obchody rozšiřují nabídku služeb v centru a zároveň generují silný nájemní příjem.

Orlice park shopping se nachází v atraktivní lokalitě, která je snadno dostupná pro pěší i pro motoristy. Pro pohodlný přístup nabízí 885 parkovacích míst.

Vybraní nájemci:

SPORTISIMO

ROSSMANN

Tesco

České Budějovice



13 600 m²

pronajímatelných ploch

OBLÍBENÉ MÍSTO PRO NÁKUPY

Oblíbený hypermarket je situovaný na atraktivním místě v rezidenční oblasti mezi Baumaxem, Výstavištěm České Budějovice a budovou Zdravotně sociální fakulty JU. Tato strategická poloha vytváří silný synergický efekt, který přitahuje velké množství zákazníků.

Umístění přímo na hlavní městské silnici zajišťuje hypermarketu výbornou viditelnost, což je klíčové pro komerční nemovitost tohoto typu. Před budovou se nachází rozsáhlé parkoviště s kapacitou 560 míst.

Penny Market

Olomouc, Pelhřimov, Ledec nad Sázavou, Jevíčko, Strážnice



Výroční zpráva 2024

7 800 m²
pronajímatelných ploch

NAKUPTE HEZKY ČESKY PO CELÉ REPUBLICE

Portfolio Penny Marketu zahrnuje celkem pět prodejen, které jsou rozmístěny v různých částech České republiky. Najdete je v Olomouci, Pelhřimově, Ledci nad Sázavou, Jevíčku a Strážnici. Celková pronajímatelná plocha činí 7 800 m².

Každá z prodejen má svého specifického nájemce. Přičemž ve všech najdete řeznictví Procházka, které zákazníkům nabízí kvalitní maso a masné výrobky. Prodejny v Olomouci

a Pelhřimově navíc hostí nájemce KiK, který je známý svým širokým sortimentem textilu a domácích potřeb.

Všechny prodejny Penny Marketu jsou strategicky umístěné a mají výbornou dopravní dostupnost. Každá prodejna navíc disponuje vlastním parkovištěm, což zajišťuje zákazníkům maximální komfort.

Vybraní nájemci:



Konsolidovaná výroční zpráva k 31. 12. 2024

Základní informace

Skupina Českomoravská Nemovitostní (dále jen „Skupina ČMN“ nebo „Skupina“) je skupina spřízněných osob přímo nebo nepřímo ovládaných společností Českomoravská Nemovitostní a.s., se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 806/62, 110 00, IČ 051 42 202 (dále jen „Společnost“) jako holdingovou společností.

Informace představenstva o výkonnosti, činnosti a hospodářském postavení Skupiny

Níže uvedené informace jsou v souladu s § 436 odst. 2 zákona č. 90/2012 Sb. Zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) ve znění pozdějších předpisů.

Skupina ČMN je investiční skupinou zaměřující se zejména na nákup, dlouhodobou držbu a správu komerčních budov v České republice. Primárním předmětem obchodu jsou prémiové nemovitosti v prestižních lokalitách, které mají se svými nájemníky uzavřené dlouhodobé nájemní smlouvy, a tedy stabilní a předvídatelné peněžní toky. Skupina ČMN je také významným emitentem korporátních dluhopisů.

Portfolio nemovitostí spravovaných Skupinou ČMN ke konci roku 2024 zahrnovalo nemovitosti v celkové hodnotě přibližně 19 miliard Kč. Bližší informace o současném portfoliu naleznete na <https://cm-n.cz/nemovitosti>.

Konsolidovaný výsledek hospodaření Skupiny ČMN za rok 2024 dosáhl 125 432 tis. Kč.

Předpokládaný vývoj činnosti Skupiny ČMN

V nadcházejících letech plánujeme pokračovat v našem zaměření na segment prémiových nemovitostí. Naše úsilí bude nadále směřováno k upevňování naší pozice na trhu, zkvalitňování poskytovaných služeb a zvyšování naší konkurenceschopnosti. Zároveň se zavazujeme k neustálému zdokonalování našich interních procesů a k dodržování nejvyšších standardů v oblasti interních kontrol a obezřetného investování.

Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Skupina v roce 2024 nevynaložila žádné prostředky v oblasti výzkumu a vývoje. Žádné investice na výzkum a vývoj nejsou plánovány ani v roce 2025.

Informace o nabytí vlastních akcií nebo podílů

Žádná ze společností Skupiny ČMN nenabývala vlastní akcie nebo podíly.

Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovně právních vztazích

Ochrana životního prostředí je zajišťována v souladu s platnými právními předpisy o ochraně životního prostředí. V roce 2024 nedošlo k podstatným změnám v oblasti pracovněprávních vztahů.

Informace o pobočkách v zahraničí

Skupina ČMN nemá žádnou organizační složku v zahraničí.

Prohlášení představenstva

Předseda představenstva společnosti Českomoravská Nemovitostní a.s. prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí podává tato výroční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření za uplynulé účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Skupiny ČMN.

V Praze dne

30. 4. 2025

Českomoravská Nemovitostní a.s.



Ing. et Ing. Radek Stacha
Předseda představenstva

Konsolidovaná účetní
závěrka skupiny
Českomoravská Nemovitostní a.s.
k 31. 12. 2024

Konsolidovaná rozvaha ke dni 31. 12. 2024

(v plném rozsahu, v tisících Kč)

Označení	Aktiva	Běžné účetní období			Minulé účetní období
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	11 996 854	-730 669	11 266 185	8 548 277
B.	Stálá aktiva	8 647 914	-729 276	7 918 638	6 809 036
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	772	-762	10	
B.I.2.	Ocenitelná práva	772	-762	10	
B.I.2.1.	Software	681	-681		
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	91	-81	10	
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	1 960 066	-728 514	1 231 552	637 408
B.II.1.	Pozemky a stavby	1 780 238	-716 213	1 064 024	560 126
B.II.1.1.	Pozemky	152 437		152 437	41 515
B.II.1.2.	Stavby	1 627 801	-716 213	911 587	518 611
B.II.2.	Hmotné movité věci a soubory movitých věcí	50 778	-12 300	38 478	37 553
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	129 050		129 050	39 729
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	129 050		129 050	39 729
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	6 607 793		6 607 793	6 153 709
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	3 046 502		3 046 502	3 160 537
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	3 561 292		3 561 292	2 993 172
B.IV.	Kladný konsolidační rozdíl	79 283		79 283	17 918
C.	Oběžná aktiva	2 729 770	-1 393	2 728 378	1 305 290
C.I.	Zásoby	42 611		42 611	28 711
C.I.3.	Výrobky a zboží	42 611		42 611	
C.I.3.2.	Zboží	42 611		42 611	
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby				28 711
C.II.	Pohledávky	2 011 367	-1 393	2 009 974	428 455
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky				93 807
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní				93 807
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky				93 807
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	2 011 367	-1 393	2 009 974	334 648
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	76 351	-1 393	74 958	71 796

Označení	Aktiva	Běžné účetní období			Minulé účetní období
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	1 935 016		1 935 016	262 852
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	12 760		12 760	17 217
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	4 083		4 083	6 406
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	6 695		6 695	1 612
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	1 911 478		1 911 478	237 617
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	185 679		185 679	
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	185 679		185 679	
C.IV.	Peněžní prostředky	490 113		490 113	848 124
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	50		50	100
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	490 063		490 063	848 024
D.	Časové rozlišení	619 170		619 170	433 951
D.1.	Náklady příštích období	617 685		617 685	433 951
D.3.	Příjmy příštích období	1 484		1 484	

Konsolidovaná rozvaha ke dni 31. 12. 2024

(v plném rozsahu, v tisících Kč)

Označení	Pasiva	Běžné účetní období	Minulé účetní období
PASIVA CELKEM		11 266 185	8 548 277
A. Vlastní kapitál		1 019 400	978 263
A.I. Základní kapitál		2 000	2 000
A.I.1. Základní kapitál		2 000	2 000
A.II. Ážio a kapitálové fondy		225 585	343 522
A.II.2. Kapitálové fondy		225 585	343 522
A.II.2.1. Ostatní kapitálové fondy		30 000	35 433
A.II.2.2. Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)		195 585	308 089
A.IV. Výsledek hospodaření minulých let (+/-)		666 383	574 532
A.IV.1. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)		651 394	573 374
A.IV.3. Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		14 989	1 159
A.V. Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)		125 432	58 208
B.+C. Cizí zdroje		10 246 327	7 569 883
B. Rezervy		1 849	5 795
B.2. Rezerva na daň z příjmů		931	5 777
B.4. Ostatní rezervy		918	18
C. Závazky		10 244 478	7 564 088
C.I. Dlouhodobé závazky		8 668 277	6 361 285
C.I.1. Vydané dluhopisy		7 702 796	5 731 931
C.I.1.2. Ostatní dluhopisy		7 702 796	5 731 931
C.I.2. Závazky k úvěrovým institucím		905 552	519 225
C.I.3. Dlouhodobé přijaté zálohy		2 687	185
C.I.8. Odložený daňový závazek		44 600	107 614
C.I.9. Závazky - ostatní		12 642	2 330
C.I.9.3. Jiné závazky		12 642	2 330

Označení	Pasiva	Běžné účetní období	Minulé účetní období
C.II.	Krátkodobé závazky	1 576 200	1 202 803
C.II.1.	Vydané dluhopisy	1 161 055	1 075 836
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	1 161 055	1 075 836
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	188 690	
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	17 144	8 358
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	104 026	64 498
C.II.8.	Závazky ostatní	105 286	54 111
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	4 715	4 022
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	2 358	1 947
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	17 687	7 170
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	33 936	3 086
C.II.8.7.	Jiné závazky	46 591	37 887
D.	Časové rozlišení	458	131
D.2.	Výnosy příštích období	458	131

Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty ke dni 31. 12. 2024

(v plném rozsahu, v tisících Kč)

Označení	Název	Běžné účetní období	Minulé účetní období
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	205 468	166 956
A.	Výkonová spotřeba	378 114	258 717
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	5 884	13 500
A.3.	Služby	372 229	245 217
D.	Osobní náklady	82 672	83 013
D.1.	Mzdové náklady	61 687	62 431
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	20 985	20 582
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	20 183	20 074
D.2.2.	Ostatní náklady	802	507
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	29 858	16 639
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	31 209	15 545
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	20 582	14 824
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	10 627	721
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	-1 351	1 094
III.	Ostatní provozní výnosy	911 111	316 292
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	797	8 843
III.2.	Tržby z prodeje materiálu	118	
III.3.	Jiné provozní výnosy	910 196	307 450
F.	Ostatní provozní náklady	217 112	9 756
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	2 448	1 167
F.3.	Daně a poplatky	444	578
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	92	
F.5.	Jiné provozní náklady	214 128	8 011
	Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu	935	1 648
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	407 888	113 476

Označení	Název	Běžné účetní období	Minulé účetní období
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	124	938 349
IV.2.	Ostatní výnosy z cenných papírů a podílů	124	938 349
G.	Náklady vynaložené na prodané cenné papíry a podíly	225	827 367
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	583 422	1 498
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	583 422	1 498
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	584 506	
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	337 715	272 080
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	337 715	272 080
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	499 452	371 456
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	499 452	371 456
VII.	Ostatní finanční výnosy	13 882	39 899
K.	Ostatní finanční náklady	206 826	146 814
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-355 867	-93 811
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	52 021	19 665
L.	Daň z příjmů za běžnou činnost	-73 411	-38 543
L.1.	Daň z příjmů splatná	6 532	8 467
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	-79 943	-47 010
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	125 432	58 208
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	125 432	58 208
*	Čistý obrat za účetní období = I. + IV. + VI. (dle nové definice obratu)	543 306	N/A

Konsolidovaný přehled o změnách vlastního kapitálu ke dni 31. 12. 2024

(v plném rozsahu, v tisících Kč)

Označení	Aktiva	Počáteční stav	Zvýšení	Snížení	Konečný stav
A.	Vlastní kapitál	978 264	217 282	-176 145	1 019 400
A.I.	Základní kapitál	2 000			2 000
A.I.1.	Základní kapitál	2 000			2 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	343 522		-117 937	225 585
A.II.2.	Kapitálové fondy	343 522		-117 937	225 585
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	35 433		-5 433	30 000
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	308 089		-112 504	195 585
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	574 533	91 850		666 383
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	573 374	78 020		651 394
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	1 159	13 830		14 989
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	58 208	125 432	-58 208	125 432

Konsolidovaný přehled o peněžních tocích ke dni 31. 12. 2024

(v plném rozsahu, v tisících Kč)

Označení	Název	Běžné účetní období	Minulé účetní období
P.	Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na počátku úč. období	848 124	665 309
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)			
Z	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	52 021	19 665
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	239 351	87 423
A.1.1.1.	Odpisy stálých aktiv - zničení, fyzická likvidace, poškození, dary	31 209	15 545
A.1.1.2.	Odpis konsolidačního rozdílu	935	1 648
A.1.2.	Změna stavu opravných položek a rezerv	10 176	-21 470
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv	1 651	-7 676
A.1.5.	Vyúčtované nákladové a výnosové úroky (mimo kapitalizovaných)	161 738	99 376
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	33 642	0
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami	291 372	107 088
A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-1 396 695	-305 650
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z prov. činnosti, akt. účtů čas. rozlišení a doh. účtů aktivních	-1 765 388	-168 579
A.2.2.	Změna stavu krátk. závazků z prov. činnosti, pas. účtů čas. rozlišení a doh. účtů pas.	382 593	-108 360
A.2.3.	Změna stavu zásob	-13 900	-28 711
A.**	Čistý peněžní tok provozní činnosti před zdaněním a mimoř. pol.	-1 105 323	-198 562
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků	-499 452	-371 456
A.4.	Přijaté úroky	337 715	272 080
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně min. obd.	5 354	10 651
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-1 261 706	-287 287

Označení	Název	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Peněžní toky z investiční činnosti			
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-1 268 615	-126 040
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	797	8 843
B.*	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-1 267 818	-117 197
Peněžní toky z finančních činností			
C.1.	Dopady změn dlouhodobých (příp. krátk.) závazků spadajících do fin. činnosti	2 357 192	837 868
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky	0	-250 569
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů	0	-250 569
C.*	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	2 357 192	587 299
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	-172 332	182 815
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	675 792	848 124

Příloha ke konsolidované
účetní závěrce skupiny
Českomoravská Nemovitostní a.s.
k 31. 12. 2024

1. Představení skupiny

Mateřskou společností skupiny Českomoravská Nemovitostní (dále jen „Skupina“) je Českomoravská Nemovitostní a.s. (dále jen „Mateřská společnost“), která je akciovou společností sídlící v Praze, Václavské nám. 806/62, Česká republika, identifikační číslo 051 42 202. Mateřská společnost byla zapsána do obchodního rejstříku Městského soudu v Praze pod spisovou značkou B 24261.

Hlavním předmětem činnosti Skupiny je správa vlastního majetku, nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí a pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Hlavním předmětem podnikání Skupiny je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona a činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence.

Za Mateřskou společnost jedná ve všech věcech každý člen představenstva samostatně.

Žádná ze společností Skupiny nemá organizační složku v zahraničí.

Kontrolní a řídicí orgány Mateřské společnosti byly k 31. prosinci 2024 následující:

PŘEDSEDA PŘEDSTAVENSTVA:

Ing. et Ing. RADEK STACHA,
dat. nar. 28. listopadu 1987
Karolinská 708/13, Karlín, 186 00 Praha 8
Den vzniku funkce: 25. února 2020
Den vzniku členství: 25. února 2020

MÍSTOPŘEDSEDA PŘEDSTAVENSTVA:

Ing. Mgr. JOSEF EIM,
dat. nar. 5. dubna 1984
Tučkova 418/21, Veveří, 602 00 Brno
Den vzniku funkce: 25. února 2020
Den vzniku členství: 25. února 2020

ČLEN DOZORČÍ RADY:

RICHARD BRITTEN-LONG,
dat. nar. 22. února 1953
WR66YY Wichenford, Worcester, The Hill Farm,
Spojené království Velké Británie a Severního
Irska
Den vzniku členství: 12. října 2021
Zapsáno: 19. října 2021

Skupina Českomoravská Nemovitostní je tvořena následujícími společnostmi:

Obchodní jméno společnosti	Sídlo společnosti	Základní kapitál (tis. Kč)	Výše podílu
Českomoravská Nemovitostní a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000	100 %
Blixit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	200	100 %
CMN International Assets a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000	100 %
Czech-Moravian Properties a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000	100 %
Českomoravská Poradenská s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	200	100 %
Českomoravská Projektová a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000	100 %
Českomoravská Projektová II a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000	100 %
Českomoravská Projektová III a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000	100 %
Českomoravská Projektová IV a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000	100 %
Českomoravská Projektová V a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000	100 %
Českomoravská Projektová VI a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000	100 %
Českomoravská Projektová VII a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000	100 %
ČMN Alpha s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	200	100 %
ČMN Beta s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	1 200	100 %
ČMN Gama s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	200	100 %
ČMN Husova s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	200	100 %
ČMN I s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	200	100 %
ČMN II s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	200	100 %
ČMN Financing s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	20	100 %
ČMN RE I a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000	100 %
ČMN RE II a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000	100 %
ČMN RE III a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	200	100 %
ČMN RE Management a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000	100 %
ČMN Servis s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	200	100 %
Dixenit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	200	100 %
Fangit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	200	100 %
High End Living s.r.o.	Štefánikova 136/66, Ponava, 612 00 Brno	20	100 %
Holtit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	200	100 %

Obchodní jméno společnosti	Sídlo společnosti	Základní kapitál (tis. Kč)	Výše podílu
Langit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	20	100 %
Odinit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	10	100 %
Pavonit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	10	100 %
RE Slovakia I s.r.o.	Laurinská 18, 811 01 Bratislava - mestská časť Staré Město	5 000 EUR	100 %
Sokolovská 967 s.r.o. v likvidaci	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	100 %
Rostit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	20	100 %
Turanit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	20	100 %
Surit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	20	100 %
Panorama RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	20	100 %
Znojmo RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	210	100 %
FVE Orlice s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	10	100 %

Výše uvedené společnosti jsou přímo či nepřímo vlastněny mateřskou společností Českomoravská Nemovitostní a.s.

Všechny dceřiné společnosti sestavily účetní závěrku k 31. 12. 2024. Pro konsolidaci byla použita plná metoda. V prosinci 2024 došlo k akvizici těchto 3 společností: Panorama RE s.r.o., Znojmo RE s.r.o. a FVE Orlice s.r.o. Dále došlo k prodeji těchto 6 společností: Anilit RE s.r.o., Gyrolit RE s.r.o., Chenit RE s.r.o., Maldonit RE s.r.o., Natanit RE s.r.o. a Quandilit RE s.r.o. a také byl konsolidační celek rozšířen o 3 nově vzniklé společnosti: Rostit RE s.r.o., Turanit RE s.r.o. a Surit RE s.r.o.

2. Základní východiska pro vypracování účetní závěrky

Příložená konsolidovaná účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o účetnictví“) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, v platném znění a Českými účetními standardy pro podnikatele v platném znění.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu o oceňování majetku historickými cenami (není-li dále uvedeno jinak), zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti Skupiny pokračovat ve svých aktivitách.

Účetní závěrka Skupiny je sestavena k rozvahovému dni 31. 12. 2024 za kalendářní rok 2024.

Finanční údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korunách českých (Kč), není-li dále uvedeno jinak.

3. Obecné účetní zásady, účetní metody a jejich změny a odchylky

Způsoby oceňování, které Skupina používala při sestavení účetní závěrky za rok 2024 jsou následující:

A) Stálá aktiva

Stálá aktiva obecně obsahují následující položky:

Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobým nehmotným majetkem se rozumí zejména nehmotné výsledky vývoje, ocenitelná práva a software, jejichž doba použitelnosti je delší než jeden rok. Nakoupený dlouhodobý nehmotný majetek je oceněn pořizovací cenou sníženou o oprávky a zaúčtovanou ztrátou ze snížení hodnoty. Výdaje související s výzkumem jsou účtovány do nákladů v roce, kdy vznikají. Úroky a další finanční výdaje související s pořízením dlouhodobého nehmotného majetku se nezahrnují do jeho ocenění.

Goodwill vzniká jako rozdíl mezi oceněním obchodního závodu (nebo jeho části) nabytého převodem nebo přechodem za úplaty či vkladem nebo oceněním majetku a závazků v rámci přeměn obchodní korporace, a souhrnem individuálně přeceněných složek majetku snížených o převzaté dluhy. Odpisy goodwillu jsou prováděny v případě kladné hodnoty na vrub nákladů.

Odpisy dlouhodobého nehmotného majetku jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého nehmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti.

Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobým hmotným majetkem se rozumí pozemky, stavby a hmotný majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je vyšší než 80 tis. Kč v jednotlivém případě. Nakoupený dlouhodobý hmotný majetek je oceněn pořizovací cenou, která zahrnuje cenu pořízení, náklady na dopravu, clo a další náklady s pořízením související.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Opravy a údržba se účtují do nákladů.

Ocenění dlouhodobého hmotného majetku vytvořeného vlastní činností zahrnuje přímé náklady, nepřímé náklady příčinně související s vytvořením majetku vlastní činností (výrobní režie) a vztahující se k období činnosti. Nezahrnují se náklady na prodej.

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého hmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti. Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého hmotného majetku, tvoří Společnost opravnou položku jako rozdíl mezi účetní zůstatkovou cenou a cenou dle znaleckého posudku.

Zisky či ztráty z prodeje nebo vyřazení majetku jsou určeny jako rozdíl mezi výnosy z prodeje a účetní zůstatkovou hodnotou majetku k datu prodeje a jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobým finančním majetkem se rozumí zápůjčky s dobou splatnosti delší než jeden rok, majetkové účasti v podnicích s rozhodujícím nebo podstatným vlivem, realizovatelné cenné papíry a dlužné cenné papíry se splatností nad 1 rok držené do splatnosti.

Cenné papíry a majetkové účasti se při nákupu oceňují pořizovací cenou. Součástí pořizovací ceny cenného papíru jsou přímé náklady související s pořízením, např. poplatky a provize makléřům, poradcům a burzám. K datu pořízení cenných papírů a majetkových účastí je tento dlouhodobý finanční majetek Společností klasifikován dle povahy jako Podíly - ovládaná osoba a Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem nebo dlužné cenné papíry držené do splatnosti nebo realizovatelné cenné papíry a podíly.

Podíly ve společnostech, jejichž finanční toky a provozní procesy může Společnost řídit s cílem získat přínosy z jejich činnosti, jsou klasifikovány jako Podíly - ovládaná osoba.

Podíly ve společnostech, jejichž finanční toky a provozní procesy může Společnost významně ovlivňovat s cílem získat přínosy z jejich činnosti, jsou klasifikovány jako Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem.

K datu účetní závěrky jsou:

- majetkové účasti oceněny v pořizovacích cenách snížených o opravné položky,
- majetkové cenné papíry k obchodování oceněny reálnou hodnotou. Změna reálné hodnoty majetkových cenných papírů k obchodování je účtována do výsledku běžného období,
- dlužné cenné papíry držené do splatnosti oceněny v pořizovací ceně zvýšené o úrokové výnosy (včetně amortizace případné prémie nebo diskontu),
- realizovatelné cenné papíry a podíly oceněny reálnou hodnotou, pokud je tuto možné stanovit. Změna reálné hodnoty realizovatelných cenných papírů je účtována oproti oceňovacím rozdílům z přecenění majetku a závazků v rámci vlastního kapitálu,
- poskytnuté půjčky nepřeceňovány,
- úroky poskytnutých zápůjček a úvěrů kapitalizovány.

Reálná hodnota představuje tržní hodnotu, která je vyhlášena na tuzemské či zahraniční burze nebo vyhlášena depozitářem, případně ocenění kvalifikovaným odhadem nebo posudkem znalce, není-li tržní hodnota k dispozici.

Dlouhodobý finanční majetek tvoří:

- ostatní dlouhodobé cenné papíry,
- poskytnuté úvěry.

B) Oběžná aktiva

Oběžná aktiva obecně obsahují následující položky:

Krátkodobý finanční majetek a peněžní prostředky

Krátkodobý finanční majetek tvoří cenné papíry k obchodování, dlužné cenné papíry se splatností do 1 roku držené do splatnosti, vlastní akcie, vlastní dluhopisy a ostatní realizovatelné cenné papíry.

Krátkodobý finanční majetek se při nákupu ocení pořizovací cenou. Součástí pořizovací ceny jsou přímé náklady související s pořízením, např. poplatky a provize makléřům, poradcům a burzám.

K datu pořízení krátkodobého finančního majetku je tento krátkodobý finanční majetek Společností klasifikován dle povahy jako krátkodobý finanční majetek k obchodování nebo realizovatelný krátkodobý finanční majetek. Krátkodobým finančním majetkem k obchodování se rozumí cenný papír, který je držen za účelem provádění transakcí na veřejném trhu s cílem dosahovat zisk z cenových rozdílů v krátkodobém horizontu, maximálně však ročním.

K datu účetní závěrky Společnost oceňuje krátkodobý finanční majetek s výjimkou cenných papírů držených do splatnosti reálnou hodnotou, pokud je možné tuto zjistit. Změna reálné hodnoty je v daném účetním období zachycena ve výsledku běžného období s výjimkou realizovatelných cenných papírů, u kterých se přecenění účtuje do vlastního kapitálu.

Ke krátkodobému finančnímu majetku, jenž nebyl oceněn reálnou hodnotou, jsou v případě jeho znehodnocení vytvořeny opravné položky.

Dlužné a majetkové cenné papíry, které nejsou klasifikovány jako cenné papíry držené do splatnosti nebo cenné papíry k obchodování, jsou klasifikovány jako realizovatelné cenné papíry a jsou vykazovány v reálné hodnotě.

Reálná hodnota krátkodobého finančního majetku je tržní hodnota, která je vyhlášena na tuzemské či zahraniční burze, případně ocenění kvalifikovaným odhadem nebo posudkem znalce, není-li tržní hodnota k dispozici.

Peněžní prostředky tvoří ceniny, peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

Pohledávky

Pohledávky jsou při vzniku oceňovány jmenovitou hodnotou, následně sníženou o příslušné opravné položky k pochybným a nedobytným částkám. Pohledávky nabyté za úplaty nebo vkladem jsou oceněny pořizovací cenou sníženou o opravnou položku k pochybným a nedobytným částkám. Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů

na jejich realizační hodnotu, a to na základě individuálního posouzení jednotlivých dlužníků a věkové struktury pohledávek.

Dohadné účty aktivní se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů.

Pohledávky i dohadné účty aktivní se rozdělují na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců), s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

C) Vlastní kapitál

Základní kapitál Společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku městského soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změny základního kapitálu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako ážio.

D) Rezervy

Rezervy jsou určeny k pokrytí závazků nebo nákladů, jejichž povaha je jasně definována a u nichž je k rozvahovému dni buď pravděpodobné, že nastanou, nebo jisté, že nastanou, ale není jistá jejich výše nebo okamžik jejich vzniku.

E) Závazky

Závazky jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

Dohadné účty pasivní jsou oceňovány na základě

odborných odhadů a propočtů a rozdělují se na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců), s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

F) Transakce se spřízněnými stranami

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat rozhodující vliv u Společnosti, a společnosti, kde tyto strany mají rozhodující nebo podstatný vliv,
- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat podstatný vliv u Společnosti,
- členové statutárních, dozorčích a řídicích orgánů Společnosti, nebo její mateřské společnosti a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tito členové a osoby mají podstatný nebo rozhodující vliv.

G) Devizové operace

Účetní operace v cizích měnách prováděné během roku jsou účtovány kurzem České národní banky platným ke dni uskutečnění účetního případu.

K datu účetní závěrky jsou cizoměnová aktiva a pasiva přepočtena kurzem ČNB platným k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena. Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku.

H) Investiční nástroje

Cíle a metody řízení rizik dané účetní jednotky, včetně její politiky pro zajištění všech hlavních typů plánovaných transakcí, u kterých se použijí zajišťovací deriváty

Účetní jednotka identifikovala měnové riziko vznikající z rozdílné měny aktiv a závazků – konkrétně z držby hotovostních prostředků v eurech (EUR), zatímco většina závazků společnosti je denominována v českých korunách (CZK). Cílem řízení tohoto rizika je minimalizace dopadů nepříznivých kurzových pohybů na finanční výsledek a peněžní toky společnosti.

K eliminaci kurzového rizika účetní jednotka využívá měnové forwardové kontrakty, které slouží výhradně k zajištění identifikovaných expozic. Tyto deriváty nejsou používány ke spekulativním účelům. Politika společnosti v oblasti zajišťovacích derivátů stanovuje, že forwardové obchody jsou uzavírány pouze na základě očekávaných potřeb konverze EUR do CZK a v objemu, který odpovídá plánovaným transakcím.

Řízení rizik je zajištěno interním schvalovacím procesem, monitoringem měnové expozice a výběrem důvěryhodných protistran z řad bankovních institucí.

Cenová, úvěrová a likvidní rizika a rizika související s tokem hotovosti, kterým je účetní jednotka vystavena

Společnost je vystavena měnovému riziku v důsledku držby části hotovosti v EUR a závazků v CZK.

Riziko vyplývající z kurzových pohybů je aktivně řízeno pomocí měnových forwardů, které stabilizují hodnotu prostředků při převodu na CZK.

Úvěrové riziko se vztahuje především k možnosti, že bankovní instituce, s níž je forwardový kontrakt uzavřen, nesplní své závazky. Společnost toto riziko omezuje výběrem renomovaných bank a pravidelným hodnocením bonity protistran.

Likvidní riziko v souvislosti s forwardovými kontrakty je nízké, protože tyto operace jsou uzavírány na konkrétní objemy a časové rámce odpovídající předpokládaným výdajům v CZK. Společnost zároveň pravidelně sleduje své peněžní toky, aby zajistila dostatečnou likviditu pro úhradu běžných závazků.

Použití měnových forwardů umožňuje společnosti předvídat a stabilizovat výši budoucích příjmů v CZK z konverze cizoměnových prostředků. Tím dochází k omezení volatility peněžních toků a zajištění finanční stability.

I) Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení jednotlivých společností v konsolidačním celku používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Tyto odhady a předpoklady byly stanoveny na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

J) Účtování výnosů a nákladů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

K) Rezerva na daň z příjmu právnických osob

Vedení jednotlivých společností zaúčtovalo rezervu na daň z příjmu právnických osob na základě kalkulace daně, která vychází z jejich porozumění interpretace daňových zákonů platných v České republice k datu sestavení účetní závěrky a je přesvědčeno o správnosti výše daně v souladu s platnými daňovými předpisy České republiky. S ohledem na existenci různých interpretací daňových zákonů a předpisů ze strany třetích osob včetně orgánů státní správy, závazek z daně z příjmů vykázaný v účetní závěrce Společnosti se může změnit podle konečného stanoviska finančního úřadu.

Rezerva na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje) a slevy na dani z příjmů.

L) Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že

tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

M) Změny způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování oproti předcházejícímu účetnímu období

Na základě změny definice čistého obratu v § 35 vyhlášky č. 502/2002 Sb, ve znění k 1.1.2024, vykazuje tato skupina účetních jednotek čistý obrat za rok 2024 jako součet řádku Tržeb z prodeje služeb, Výnosových úroků a Výnosů z dlouhodobého finančního majetku. Vzhledem ke změně definice čistého obratu se účetní jednotky v konsolidačním celku rozhodly neuvádět čistý obrat za minulé účetní období ve výkazu zisku a ztráty v účetní závěrce sestavené za rok 2024.

V účetním období nedošlo k žádným dalším významným změnám způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování oproti předcházejícímu účetnímu období.

4. Doplnující údaje ke konsolidované rozvaze

V konsolidované účetní závěrce Skupiny jsou zahrnuty následující údaje vyplývající z plné konsolidace Skupiny:

tis. Kč	2024	2023
Bilanční suma	11 266 185	8 548 277
Vlastní kapitál	1 019 400	978 263
Cizí zdroje	10 246 327	7 569 883
Časové rozlišení pasiv	458	131

Nejvýznamnější položkou aktiv jsou Zápůjčky a úvěry – ostatní ve výši 3 561 292 tis. Kč (2023: 2 993 172 tis. Kč). Majoritní část této kategorie tvoří úvěr poskytnutý společností ČMN RE Core a.s. Jedná se tedy o dluhový způsob financování hlavních investičních projektů Skupiny.

Druhou nejvýznamnější položkou jsou Ostatní dlouhodobé cenné papíry v hodnotě 3 046 502 tis. Kč (2023: 3 160 537 tis. Kč).

Tato položka zahrnuje zejména podílové listy CORE Fund vlastněné Skupinou ČMN. CORE Fund, reg. č. FL-0002.624.683-5, právní forma: podílový fond (Unit trust), řídicí se právem Lichtenštejnského knížectví, za nějž jednal správce fondu IFM INDEPENDENT FUND MANAGEMENT AKTIENGESELLSCHAFT (dále jen „CORE Fund“), vlastní hlavní investiční projekty Skupiny.

Další významnou položkou aktiv je dlouhodobý hmotný majetek v zůstatkové hodnotě 1 231 552 tis. Kč (2023: 637 408 tis. Kč). Nárůst majetku je způsoben převážně akvizicí společností Panorama RE s.r.o. a Znojmo RE s.r.o., které vlastní pozemky a stavby.

Prostředky na bankovních účtech k rozvahovému dni dosahovaly výše 490 063 tis. Kč (2023: 848 024 tis. Kč).

Nejvýznamnějšími položkami pasiv jsou Dlouhodobé vydané dluhopisy ve výši 7 702 796 tis. Kč (2023: 5 731 931 tis. Kč) a vlastní kapitál Skupiny, který dosáhl hodnoty 1 019 400 tis. Kč (2023: 978 263 tis. Kč).

Skupina ČMN má obchodní vztahy s celou řadou nájemců, bank, držitelů dluhopisů, dodavatelů a dalších obchodních partnerů. Z toho důvodu se v rámci zachování svého cíle transparentnosti rozhodla zveřejnit konsolidovanou účetní závěrku v plném rozsahu zahrnující rozdělení položek do jednotlivých tříd.

A) Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek ve své čisté hodnotě zahrnuje Ostatní ocenitelná práva, Goodwill a Software, který je spojen s Informačním systémem Skupiny. Ten je využíván především pro evidenci držitelů dluhopisů a kupónových plateb.

Přehled dlouhodobého nehmotného majetku v roce 2023 v tis. Kč:

	1. 1. 2023	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2023
Hodnota brutto					
Ostatní ocenitelná práva	0	0	0	0	0
Goodwill	0	0	0	0	0
Software	332	0	0	0	0
Celkem	332	0	0	0	332
Oprávky					
Ostatní ocenitelná práva	0	0	0	0	0
Goodwill	0	0	0	0	0
Software	-332	0	0	0	-332
Celkem	-332	0	0	0	-332
Opravné položky					
Ostatní ocenitelná práva	0	0	0	0	0
Goodwill	0	0	0	0	0
Software	0	0	0	0	0
Celkem	0	0	0	0	0
Hodnota netto	0	0	0	0	0

Přehled dlouhodobého nehmotného majetku v roce 2024 v tis. Kč:

	1. 1. 2024	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2024
Hodnota brutto					
Ostatní ocenitelná práva	0	91	0	0	91
Goodwill	0	0	0	0	0
Software	332	349	0	0	681
Celkem	332	440	0	0	772
Oprávky					
Ostatní ocenitelná práva	0	-81	0	0	-81
Goodwill	0	0	0	0	0
Software	-332	-349	0	0	-681
Celkem	-332	-430	0	0	-762
Opravné položky					
Ostatní ocenitelná práva	0	0	0	0	0
Goodwill	0	0	0	0	0
Software	0	0	0	0	0
Celkem	0	0	0	0	0
Hodnota netto	0	10	0	0	10

B) Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek ve výši netto 1 231 552 tis. Kč (2023: 637 408 tis. Kč) tvoří nemovitostní projekty, které jsou vlastněny Skupinou přímo. Nemovitostní projekty ve vlastnictví CORE Fund jsou v rozvaze zahrnuty ve formě podílových listů v položce Ostatní dlouhodobé cenné papíry.

Nákup a držba nemovitostních projektů je standardně financovaná mimo jiné prostřednictvím bankovních úvěrů. Při jejich využití je bankovní instituci standardně poskytnuto zástavní právo k nemovitosti a typicky i další zástavní práva (k pohledávkám z nájmu, pojištění, bankovních účtů apod.).

Přehled dlouhodobého hmotného majetku v roce 2023 v tis. Kč:

	1. 1. 2023	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2023
Hodnota brutto					
Pozemky	77 508	21 684	-57 677	0	41 515
Stavby	427 127	489 322	-387 895	0	528 555
Hmotné movité věci a jejich soubory	6 179	35 072	-2 149	1 672	40 775
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	41 346	40 319	-40 264	-1 672	39 729
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0	0
Celkem	552 160	586 398	-487 985	0	650 573
Oprávký					
Stavby	-27 855	-22 931	40 842	0	-9 944
Hmotné movité věci a jejich soubory	-3 101	-1 729	1 610	0	-3 221
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0	0
Celkem	-30 956	-24 660	42 452	0	-13 165
Opravné položky					
Pozemky	0	0	0	0	0
Stavby	0	0	0	0	0
Hmotné movité věci a jejich soubory	0	0	0	0	0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0	0
Celkem	0	0	0	0	0
Hodnota netto	521 204	561 737	-445 533	0	637 408

Přehled dlouhodobého hmotného majetku v roce 2024 v tis. Kč:

	1. 1. 2024	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2024
Hodnota brutto					
Pozemky	41 515	110 922	0	0	152 437
Stavby	528 555	1 110 451	-11 205	0	1 627 801
Hmotné movité věci a jejich soubory	40 775	11 304	-1 301	0	50 778
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	39 729	94 149	-4 791	-37	129 050
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0	0
Celkem	650 573	1 326 826	-17 297	-37	1 960 066
Oprávký					
Stavby	-9 944	-696 270	0	0	-706 213
Hmotné movité věci a jejich soubory	-3 221	-9 079	0	0	-12 300
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0	0
Celkem	-13 165	-705 349	0	0	-718 514
Opravné položky					
Pozemky	0	0	0	0	0
Stavby	0	-10 000	0	0	-10 000
Hmotné movité věci a jejich soubory	0	0	0	0	0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0	0
Celkem	0	-10 000	0	0	-10 000
Hodnota netto	637 408	611 477	-17 295	-37	1 231 552

Nárůst dlouhodobého hmotného majetku je způsoben převážně akvizicí společností Panorama RE s.r.o., která vlastní kancelářskou budovu v centru Prahy a společností Znojmo RE s.r.o., která vlastní maloobchodní prodejnu Albert ve Znojmě. Nedokončený majetek představuje provedené stavební práce na nemovitosti patřící společnosti ČMN Beta s.r.o., dokončení prací je odhadováno na první polovinu roku 2025. Opravná položka k dlouhodobému majetku byla vytvořena v souvislosti s přeceněním nemovitosti ve společnosti ČMN Husova s.r.o.

C) Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek je hlavní složkou aktiv Skupiny a je tvořen primárně Ostatními dlouhodobými cennými papíry ve výši 3 046 502 tis. Kč (2023: 3 160 537 tis. Kč). Skupina k datu účetní závěrky drží všechny podílové listy CORE Fund, jež je vlastníkem hlavních investičních projektů Skupiny. Podílové listy CORE Fund vstupují do účetnictví v tržní hodnotě k 31. prosinci 2024, jejich přecenění je účtováno proti vlastnímu kapitálu.

Zápůjčky a úvěry – ostatní ve výši 3 561 292 tis. Kč (2023: 2 993 172 tis. Kč) zobrazují převážně úvěr vůči společnosti ČMN RE Core a.s. Splatnost tohoto úvěru je více než 5 let a je poskytnut za standardních tržních podmínek. ČMN RE Core a.s., IČO: 080 95 574 se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1 je holdingovou společností vlastníci projekty Crystal, Blox, City West C1 & C2, Churchill I & II, Belvoir a dalších 10 retailových nemovitostí. Jediným vlastníkem společnosti ČMN RE Core a.s. je CORE Fund.

Přehled dlouhodobého finančního majetku v roce 2023 v tis. Kč:

	1. 1. 2023	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2023
Hodnota brutto					
Ostatní dlouhodobé cenné papíry	3 997 178	191 295	-827 367	-200 568	3 160 537
Zápůjčky a úvěry – ostatní	2 159 165	1 242 190	-408 183	0	2 993 172
Jiný dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
Celkem	6 156 342	1 433 485	-1 235 550	-200 568	6 153 709
Opravné položky					
Ostatní dlouhodobé cenné papíry	0	0	0	0	0
Zápůjčky a úvěry – ostatní	0	0	0	0	0
Jiný dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
Celkem	0	0	0	0	0
Hodnota netto	6 156 342	1 433 485	-1 235 550	-200 568	6 153 709

Přehled dlouhodobého finančního majetku v roce 2024 v tis. Kč:

	1. 1. 2024	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2024
Hodnota brutto					
Ostatní dlouhodobé cenné papíry	3 160 537	0	-114 036	0	3 046 501
Zápůjčky a úvěry – ostatní	2 993 172	648 161	-80 041	0	3 561 292
Jiný dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
Celkem	6 153 709	648 161	-194 077	0	6 607 793
Opravné položky					
Ostatní dlouhodobé cenné papíry	0	0	0	0	0
Zápůjčky a úvěry – ostatní	0	0	0	0	0
Jiný dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
Celkem	0	0	0	0	0
Hodnota netto	6 153 709	648 161	-194 077	0	6 607 793

D) Zásoby

V roce 2023 byla zaplacená jednorázová záloha na nákup zásob zboží ve výši 28 711 tis. Kč a v roce 2024 byly pořízeny zásoby v celkové výši 42 611 tis. Kč. Prodej zboží či výrobků není zásadním předmětem činnosti či podnikání Skupiny.

Dále je zůstatek tvořen z jednotlivých jiných pohledávek z termínových operací na finančním trhu, které Skupina využívá v rámci mitigace měnového a úrokového rizika.

Instrumenty, které jsou využívány, zahrnují měnové forwardy, úrokové swapy a další standardní derivátové produkty.

E) Pohledávky

Pohledávky z obchodních vztahů ve výši 74 958 tis. Kč (2023: 71 796 tis. Kč) zahrnují pohledávky z nájemného a pohledávky za další poskytnuté služby.

Skupina ČMN k rozvahovému dni nevykazovala k 31.12.2024 žádné dlouhodobé pohledávky (2023: 93 807 Kč).

Krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 4 083 tis. Kč (2023: 6 406 tis. Kč) také souvisejí s běžným provozem Skupiny.

Jiné pohledávky ve výši 1 911 478 tis. Kč (2023: 237 617 tis. Kč) zahrnují pohledávky společnosti ČMN RE III s.r.o. ve výši 909 mil. Kč a společnosti ČMN Financing s.r.o. ve výši 530 mil. Kč, obě pohledávky jsou vůči ČMN RE Core a.s. a budou vyrovnány do poloviny roku 2025.

Přehled pohledávek k datu účetní závěrky:

tis. Kč	2024	2023	2022
Dlouhodobé pohledávky	0	93 807	0
Krátkodobé pohledávky	2 011 367	336 735	297 772
Celkem brutto hodnota	2 011 367	430 542	297 772
Opravné položky k pohledávkám	-1 393	-2 087	-244
Celkem netto hodnota	2 009 974	428 455	297 528

F) Krátkodobý finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek byl k datu účetní závěrky tvořen finančními prostředky v pokladně, ceninami a převážně prostředky na bankovních účtech. Tyto zdroje byly Skupině k dispozici pro činnost provozního charakteru, tak pro budoucí akvizice. Zůstatek na bankovních účtech představoval ke konci roku 2024 částku 490 063 tis. Kč (2023: 848 024 tis. Kč). Další součástí krátkodobého finančního majetku jsou investiční akcie určené k obchodování ve výši 185 679 tis. Kč (2023: 0 Kč).

G) Přechodné účty aktiv

Přechodné účty aktiv představují především Náklady příštích období ve výši 617 685 tis. Kč (2023: 433 951 tis. Kč) zahrnující časové rozlišení nákladů spojených se zprostředkováním prodeje dluhopisů a další náklady, které jsou časově rozlišeny dle časové a věcné správnosti.

H) Vlastní kapitál

Základní kapitál Skupiny činí 2 000 tis. Kč (2023: 2 000 tis. Kč) a byl plně splacen.

Mateřská společnost za celou historii svého fungování nevyplatila dividendu akcionářům. Veškeré zisky jsou reinvestovány a zvyšují tak vlastní kapitál Skupiny, který dosáhl v roce 2024 výše 1 019 400 tis. Kč (2023: 978 263 tis. Kč). Vlastní kapitál Skupiny je z převážné většiny tvořen kumulovaným historickým ziskem a oceňovacími rozdíly z titulu ocenění podílových listů CORE Fund.

Hodnota podílového listu zahrnuje jak kapitálové zhodnocení nemovitostí, tak nájemní výnos.

I) Rezervy

Celková výše rezerv k datu účetní závěrky dosáhla hodnoty 1 849 tis. Kč (2023: 5 795 tis. Kč). Rezervy vykazované k datu účetní závěrky byly tvořeny mimo jiné, rezervami na daň z příjmu, které byly tvořeny z důvodu data sestavení účetní závěrky předcházejícímu datu podání přiznání k dani z příjmů právnických osob za rok 2024.

J) Dlouhodobé závazky

Dlouhodobé závazky jsou tvořeny primárně Vydanými dluhopisy ve výši 7 702 796 tis. Kč (2023: 5 731 931 tis. Kč) a Závazky k úvěrovým institucím, které dosáhly hodnoty 905 552 tis. Kč (2023: 519 225 tis. Kč).

Skupina ČMN spolupracuje s většinou bankovních domů na českém trhu. Mezi nejvýznamnější bankovní partnery patří Československá obchodní banka, UniCredit Bank, česká i rakouská Raiffeisenbank, německý bankovní gigant Helaba a další.

K) Odložený daňový závazek

Skupina ČMN vykázala odložený daňový závazek ve výši 44 600 tis. Kč (2023: 107 614 tis. Kč). Odložený daňový závazek je tvořen rozdílnou účetní a daňovou zůstatkovou hodnotou aktiv (pasiv) a vychází z rozvahového přístupu.

Odložené daňové pohledávky a závazky z individuálních účetních závěrek byly v konsolidované účetní závěrce vzájemně zkompenzovány.

L) Krátkodobé závazky

Krátkodobé závazky jsou tvořeny zejména Vydanými dluhopisy splatnými v roce 2024 ve výši 1 161 055 tis. Kč (2023: 1 075 836 tis. Kč) a závazky z obchodních vztahů ve výši 104 026 tis. Kč (2023: 64 498 tis. Kč), které vychází ze standardního obchodního styku spojeného s provozem nemovitostních projektů a Skupiny. Žádné významné závazky nejsou po lhůtě splatnosti.

M) Konsolidační rozdíl

Skupina ČMN v roce 2024 vykazovala kladný konsolidační rozdíl v netto hodnotě 79 283 tis. Kč (2023: 17 918 tis. Kč). Kladný konsolidační rozdíl je tvořen účetním zachycením akvizice společností Znojmo RE s.r.o., Panorama RE s.r.o., FVE Orlice s.r.o. a ČMN Beta s.r.o.

Odpis kladného konsolidačního rozdílu je účetně zachycen proti výsledku hospodaření běžného účetního období.

5. Doplnující údaje ke konsolidovanému výkazu zisku a ztráty

V konsolidované účetní závěrce skupiny jsou zahrnuty následující údaje vyplývající z plné konsolidace Skupiny:

	2024	2023	2022
Výnosy celkem	2 051 721	1 735 074	2 456 947
Náklady vč. daně z příjmu	1 926 289	1 676 866	2 371 413
Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období	125 432	58 208	85 534

A) Výnosy

Významnou položkou výnosů Skupiny jsou Jiné provozní výnosy ve výši 910 196 tis. Kč (2023: 307 450 tis. Kč), které v rámci konsolidačních pravidel odrážejí prodej konsolidovaných nemovitostních společností. S těmito výnosy jsou spojeny Jiné provozní náklady ve výši 214 128 tis. Kč.

Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku ve výši 583 422 tis. Kč představují především prodejní cenu postoupených pohledávek z ČMN Financing s.r.o. do ČMN RE Core a.s. Náklady související především s těmito postoupenými pohledávkami byly ve výši 584 506 tis. Kč.

Významnou položkou jsou i úrokové výnosy, které dosáhly výše 337 715 tis. Kč (2023: 272 080 tis. Kč). Tyto výnosy plynou z dlouhodobého úvěru poskytnutého ČMN Financing s.r.o. vůči ČMN RE Core a.s. a dále z držby úročené hotovosti na běžných bankovních účtech.

Další významnou výnosovou položkou jsou Tržby z prodeje výrobků a služeb 205 468 tis. Kč (2023: 166 956 tis. Kč). Nejvýznamnější položkou jsou poplatky z manažerských služeb poskytovaných Skupinou a nájemní výnosy, jež Skupina získala z pronájmu svých nemovitostí. Nájemní výnosy projektů držených CORE Fund nejsou zahrnuty v konsolidovaných tržbách Skupiny, ale projevují se skrze vyšší hodnotu držených podílových listů.

V roce 2023 byly nejvýznamnější položkou Výnosy z dlouhodobého finančního majetku, které činily 938 349 tis. Kč, přičemž byly primárně tvořeny prodejem podílových listů NEMO Fund a CORE Fund, související náklad byl ve výši 827 367 tis. Kč. Čistý dopad těchto položek na hospodářský výsledek roku 2023 byl 110 982 tis. Kč.

Přehled výnosů Společnosti:

tis. Kč	2024	2023	2022
Tržby z prodeje výrobků a služeb	205 468	166 956	170 896
Ostatní provozní výnosy	911 111	316 292	1 320 807
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	124	938 349	399 564
Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	583 422	1 498	173 291
Výnosové úroky	337 715	272 080	194 720
Ostatní finanční výnosy	13 882	39 899	197 668
Celkem	2 051 722	1 735 074	2 456 947

B) Výkonová spotřeba

Celkové náklady na výkonovou spotřebu dosáhly výše 378 114 tis. Kč (2023: 258 717 tis. Kč).

Náklady na spotřebu materiálu a energie byly ve výši 5 884 tis. Kč (2023: 13 500 tis. Kč). Hlavní položku této kategorie v roce tvořily marketingové potřeby a kancelářské vybavení včetně hardwarového IT zařízení, které není zařazeno do dlouhodobého hmotného majetku kvůli své nízké jednotkové ceně.

Náklady na služby ve výši 372 229 tis. Kč (2023: 245 217 tis. Kč) zahrnují především náklady na právní, účetní, daňové, ekonomické, technické a IT poradenství spojeného s nemovitostními projekty, akvizicemi a fungováním Skupiny. Dále je v této kategorii zařazeno nájemné hrazené Skupinou.

C) Osobní náklady

Osobní náklady dosáhly v roce 2024 celkové výše 82 672 tis. Kč (2023: 83 013 tis. Kč). V minulosti Skupina učinila strategické

rozhodnutí budování většiny klíčových funkcí v rámci Skupiny bez toho, aniž by se dlouhodobě využívaly poradenské společnosti (in-sourcing). To se týká zejména oddělení financí a asset a property managementu a wealth managementu. Hlavním důvodem je zachování kritického know-how v interním prostředí, budování vztahů s nájemci na osobní úrovni a snížení nákladů.

Průměrný přepočtený stav zaměstnanců Skupiny za účetní období byl 48 (v roce 2023 to bylo 47).

Výše odměny kontrolních či správních orgánů byla nastavena dle tržního standardu. Zároveň za rok 2024 nebyly vyplaceny těmto orgánům žádné mimořádné odměny.

D) Ostatní provozní náklady

Ostatní provozní náklady ve výši 217 112 tis. Kč (2023: 9 756 tis. Kč) jsou tvořeny zejména jinými provozními náklady, které dosáhly hodnoty 214 128 tis. Kč (2023: 8 011 tis. Kč) a představují především náklady plynoucí z prodeje nemovitostních společností.

E) Finanční výsledek hospodaření

Výnosové úroky a podobné výnosy Skupiny se skládají ze dvou základních zdrojů. Prvním zdrojem jsou bankovní úroky, které Skupina inkasovala za hotovost drženou na bankovních účtech. Vzhledem k délce nemovitostních transakcí, Skupina není schopna investovat finanční prostředky okamžitě a v průběhu roku držela na bankovních účtech materiální hotovost, která přinášela úrokové výnosy. Dále jsou v této kategorii také zahrnuty veškeré úrokové výnosy z úvěrů a půjček stranám mimo Skupinu ČMN.

Ostatní nákladové úroky a podobné náklady ve výši 499 452 tis. Kč (2023: 371 456 tis. Kč) představují jednu z nejdůležitějších nákladových položek Skupiny a je v nich zahrnuta cena financování – bankovních úroků i kupónů z dluhopisů. Skupina ČMN v průběhu roku 2024 i 2023 vydávala dluhopisy s dobou splatnosti mezi 3 a 7 lety.

Ostatní finanční výnosy a Ostatní finanční náklady jsou tvořeny z majoritní části kurzovými zisky a ztrátami a přeceněním derivátových transakcí na tržní hodnotu.

Jednotlivé účetní jednotky kompenzovaly ve svých individuálních účetních závěrkách kurzové náklady a kurzové výnosy.

6. Významné události, které nastaly po rozvahovém dni

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

V období mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení konsolidované účetní závěrky nedošlo k žádným mimořádným událostem, které by měly významný vliv na činnost skupiny účetních jednotek.

7. Předpoklad nepřetržitého trvání

Skupina vykázala v roce 2024 výsledek hospodaření po zdanění ve výši 125 432 tis. Kč. Vlastní kapitál Skupiny zároveň k datu účetní závěrky dosahuje výše 1 019 400 tis. Kč.

Vzhledem k výše uvedenému i strategickým plánům Skupiny byla účetní závěrka k 31. 12. 2024 zpracována za předpokladu nepřetržitého trvání Skupiny.

Sestaveno dne:

30. 4. 2025

Jméno a podpis statutárního orgánu Společnosti:



Ing. et Ing. Raděk Stacha
Předseda představenstva

Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům společnosti Českomoravská Nemovitostní a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti Českomoravská Nemovitostní a.s., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Praha 1 - Nové Město, identifikační číslo 051 42 202 a jejích dceřiných společností (dále také Skupina) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z konsolidované rozvahy k 31.12.2024, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty, konsolidovaného přehledu o změnách vlastního kapitálu a konsolidovaného přehledu o peněžních tocích za období od 1.1.2024 do 31.12.2024 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Skupině jsou uvedeny v příloze této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Skupiny k 31.12.2024 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za období od 1.1.2024 do 31.12.2024, v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Skupině nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené v konsolidované výroční zprávě

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

Naš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či s našimi znalostmi o Skupině získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti, tj. zda případné nedodržení

uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti Českomoravská Nemovitostní a.s. za konsolidovanou účetní závěrku

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

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je představenstvo společnosti Českomoravská Nemovitostní a.s. povinno posoudit, zda je Skupina schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze konsolidované účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Skupiny nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Skupině odpovídá dozorčí rada společnosti Českomoravská Nemovitostní a.s.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato

rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok.

Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Skupiny relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti Českomoravská Nemovitostní a.s. uvedlo v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitosti trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do Skupiny a o její podnikatelské činnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Zodpovídáme za řízení auditu Skupiny, dohled nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu společnosti Českomoravská Nemovitostní a.s. mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných



zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Brně dne 14. 5. 2025

Auditorská společnost:

BDO Audit s.r.o.

BDO Audit s.r.o.

evidenční číslo 018

Statutární auditor:

Ing. Lucie Johaníková

evidenční číslo 2342

Individuální účetní
závěrka společnosti
Českomoravská Nemovitostní a.s.
k 31. 12. 2024

Rozvaha ke dni 31. 12. 2024

(v plném rozsahu, v tisících Kč)

Označení	Aktiva	Běžné účetní období			Minulé účetní období
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	2 033 620	-535 596	1 498 024	717 381
B.	Stálá aktiva	1 606 254	-535 596	1 070 658	577 771
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	332	-332		
B.I.2.	Ocenitelná práva	332	-332		
B.I.2.1.	Software	332	-332		
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	32 261	-6 250	26 011	32 211
B.II.1.	Pozemky a stavby	24 241	-2 430	21 811	26 390
B.II.1.2.	Stavby	24 241	-2 430	21 811	26 390
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	7 940	-3 820	4 120	5 821
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	80		80	
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	80		80	
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	1 573 661	-529 014	1 044 647	545 560
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	1 452 015	-529 014	923 001	518 982
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	121 646		121 646	26 578
C.	Oběžná aktiva	416 085		416 085	124 322
C.II.	Pohledávky	143 553		143 553	101 958
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	3 821		3 821	3 993
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	660		660	
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	3 161		3 161	3 993
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	3 161		3 161	3 993
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	139 732		139 732	97 965
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	126 690		126 690	94 205
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	13 042		13 042	3 760

Označení	Aktiva	Běžné účetní období		Minulé účetní období
		Brutto	Korekce	Netto
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	1 810		3
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	771		916
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	8 059		
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	2 402		2 841
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	185 679		185 679
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	185 679		
C.IV.	Peněžní prostředky	86 853		22 364
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	40		86
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	86 813		22 278
D.	Časové rozlišení aktiv	11 281		15 288
D.1.	Náklady příštích období	11 281		15 288

Rozvaha ke dni 31. 12. 2024

(v plném rozsahu, v tisících Kč)

Označení	Pasiva	Běžné účetní období	Minulé účetní období
	PASIVA CELKEM	1 498 024	717 381
A.	Vlastní kapitál	157 917	93 475
A.I.	Základní kapitál	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	2 000	2 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	30 000	30 000
A.II.2.	Kapitálové fondy	30 000	30 000
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	30 000	30 000
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	62 111	-28 029
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	61 476	-28 029
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	635	
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	63 807	89 504
B.+C.	Cizí zdroje	1 340 107	623 906
B.	Rezervy	900	808
B.4.	Ostatní rezervy	900	808
C.	Závazky	1 339 207	623 098
C.I.	Dlouhodobé závazky	1 093 537	574 119
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	1 093 537	574 119

Označení	Pasíva	Běžné účetní období	Minulé účetní období
C.II.	Krátkodobé závazky	245 670	48 979
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	125 625	
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	42 720	17 178
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	100	
C.II.8.	Závazky ostatní	77 225	31 801
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	4 644	3 941
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	2 317	1 914
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	891	625
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	4 467	1 151
C.II.8.7.	Jiné závazky	64 906	24 170

Výkaz zisku a ztráty ke dni 31. 12. 2024

(v plném rozsahu, v tisících Kč)

Označení	Název	Skutečnost v účetním období	
		Běžném	Minulém
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	197 782	133 624
A.	Výkonová spotřeba	309 699	187 647
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	4 250	8 498
A.3.	Služby	305 449	179 149
D.	Osobní náklady	80 877	81 384
D.1.	Mzdové náklady	60 351	61 165
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	20 526	20 219
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	19 735	19 723
D.2.2.	Ostatní náklady	791	496
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	4 030	1 047
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	4 030	1 047
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	4 030	1 047
III.	Ostatní provozní výnosy	1 392	1 679
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	797	1 241
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	118	
III.3.	Jiné provozní výnosy	477	438
F.	Ostatní provozní náklady	5 289	5 587
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	2 448	1 167
F.3.	Daně a poplatky	192	224
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	92	808
F.5.	Jiné provozní náklady	2 557	3 388
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	-200 721	-140 362

Označení	Název	Skutečnost v účetním období	
		Běžném	Minulém
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	400 000	293 006
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	400 000	293 006
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	5 564	2 456
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	881	701
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	4 683	1 755
I.	Úpravy hodnot a rezerv ve finanční oblasti	68 901	2 568
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	73 603	65 639
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	72 878	65 639
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	725	
V.	Ostatní finanční výnosy	4 039	3 990
K.	Ostatní finanční náklady	2 596	1 379
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	264 503	229 866
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	63 782	89 504
L.	Daň z příjmů	-25	
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	-25	
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	63 807	89 504
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	63 807	89 504
*	Čistý obrat za účetní období	197 782	

Přehled o změnách vlastního kapitálu ke dni 31. 12. 2024

(v plném rozsahu, v tisících Kč)

Označení	Aktiva	Počáteční stav	Zvýšení	Snížení	Konečný stav
A.	Vlastní kapitál	93 475	153 946	-89 504	157 917
A.I.	Základní kapitál	2 000			2 000
A.I.1.	Základní kapitál	2 000			2 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	30 000			30 000
A.II.2.	Kapitálové fondy	30 000			30 000
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	30 000			30 000
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-28 029	90 139		62 110
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	-28 029	89 504		61 475
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		635		635
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	89 504	63 807	-89 504	63 807

Přehled o peněžních tocích ke dni 31. 12. 2024

(v plném rozsahu, v tisících Kč)

Označení	Název	Běžné účetní období	Minulé účetní období
P	Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na počátku úč. období	22 364	17 348
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)			
Z	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	63 782	89 504
A1	Úpravy o nepeněžní operace	-326 188	-228 042
A1.1	Odpisy stálých aktiv - zničení, fyzická likvidace, poškození, dary	4 030	1 047
A1.2	Změna stavu opravných položek a rezerv	92	808
A1.3	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv	1 651	-74
A1.4	Výnosy z dividend a podílů na zisku (s výjimkou invest. společ.)	-400 000	-293 006
A1.5	Vyúčtované nákladové a výnosové úroky (mimo kapitalizovaných)	68 039	63 183
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami	-262 406	-138 538
A2	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	679 273	-77 176
A2.1	Změna stavu pohledávek z prov. činnosti, akt. účtů čas. rozlišení a doh. účtů aktivních	-37 588	-7 070
A2.2	Změna stavu krátk. závazků z prov. činnosti, pas. účtů čas. rozlišení a doh. účtů pas.	716 861	-70 106
A**	Čistý peněžní tok provozní činnosti před zdaněním a mimoř. pol.	416 867	-215 714
A3	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků	-73 603	-65 639
A4	Přijaté úroky	5 564	2 456
A7	Přijaté dividendy a podíly na zisku	400 000	293 006
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	748 828	14 109

Označení	Název	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Peněžní toky z investiční činnosti			
B1	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-95 438	-13 756
B2	Příjmy z prodeje stálých aktiv	797	1 241
B3	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	-404 019	-26 578
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-498 660	-39 093
Peněžní toky z finančních činností			
C2	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky	0	30 000
C2.5	Přímé platby na vrub fondů		30 000
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	0	30 000
F	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	250 168	5 016
R	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	272 532	22 364

Příloha k individuální
účetní závěrce společnosti
Českomoravská Nemovitostní a.s.
k 31. 12. 2024

1. Popis společnosti

Českomoravská Nemovitostní a.s. (dále jen „Společnost“) je akciová společnost sídlící v Praze, Václavské nám. 806/62, Česká republika, identifikační číslo 051 42 202. Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku Městského soudu v Praze pod spisovou značkou B 24261.

Hlavním předmětem její činnosti je správa vlastního majetku a pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Předmětem podnikání Společnosti je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona a činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence. Dne 1. ledna 2022 se Společnost stala skupinovým plátcem daně z přidané hodnoty. Daňové identifikační číslo skupiny je CZ699006350.

Společnost je nejvyšší konsolidující jednotkou.

Společnost sestavuje výroční zprávu, protože příslušné informace zahrnuje v konsolidované výroční zprávě.

Za Společnost jedná ve všech věcech každý člen představenstva samostatně.

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

Kontrolní a řídící orgány Mateřské společnosti byly k 31. prosinci 2024 následující:

PŘEDSEDA PŘEDSTAVENSTVA:

Ing. et Ing. RADEK STACHA,
dat. nar. 28. listopadu 1987
Karolinská 708/13, Karlín, 186 00 Praha 8
Den vzniku funkce: 25. února 2020
Den vzniku členství: 25. února 2020

MÍSTOPŘEDSEDA PŘEDSTAVENSTVA:

Ing. Mgr. JOSEF EIM,
dat. nar. 5. dubna 1984
Tučkova 418/21, Veveří, 602 00 Brno
Den vzniku funkce: 25. února 2020
Den vzniku členství: 25. února 2020

ČLEN DOZORČÍ RADY:

RICHARD BRITTEN-LONG,
dat. nar. 22. února 1953
WR66YY Wichenford, Worcester, The Hill Farm,
Spojené království Velké Británie a Severního
Irska
Den vzniku členství: 12. října 2021
Zapsáno: 19. října 2021

2. Základní východiska pro vypracování účetní závěrky

Příložená individuální účetní závěrka (neconsolidovaná) byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o účetnictví“) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, v platném znění a Českými účetními standardy pro podnikatele v platném znění.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu o oceňování majetku historickými cenami (není-li dále uvedeno jinak), zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Účetní závěrka Společnosti je sestavena k rozvahovému dni 31. 12. 2024 za kalendářní rok 2024.

Společnost je zařazena dle § 1b zákona č. 563/1991 Sb. do kategorie střední účetní jednotky.

Finanční údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korun českých (Kč), není-li dále uvedeno jinak.

3. Obecné účetní zásady, účetní metody a jejich změny a odchylky

Způsoby oceňování, které Společnost používala při sestavení účetní závěrky jsou následující:

A) Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobým nehmotným majetkem se rozumí zejména nehmotné výsledky vývoje, ocenitelná práva a software, jejichž doba použitelnosti je delší než jeden rok. Nakoupený dlouhodobý nehmotný majetek je oceněn pořizovací cenou sníženou o oprávký a zaúčtovanou ztrátu ze snížení hodnoty. Výdaje související s výzkumem jsou účtovány do nákladů v roce, kdy vznikají. Úroky a další finanční výdaje související s pořízením dlouhodobého nehmotného majetku se nezahrnují do jeho ocenění.

Goodwill vzniká jako rozdíl mezi oceněním obchodního závodu (nebo jeho části) nabytého převodem nebo přechodem za úplatu či vkladem nebo oceněním majetku a závazků v rámci přeměn obchodní korporace, a souhrnem individuálně přeceněných složek majetku snížených o převzaté dluhy. Odpisy goodwillu jsou prováděny v případě kladné hodnoty na vrub nákladů.

Odpisy dlouhodobého nehmotného majetku jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého nehmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti.

B) Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobým hmotným majetkem se rozumí pozemky, stavby a hmotný majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je vyšší než 80 tis. Kč v jednotlivém případě. Nakoupený dlouhodobý hmotný majetek je oceněn pořizovací cenou, která zahrnuje cenu pořízení, náklady na dopravu, clo a další náklady s pořízením související. Úroky a další finanční výdaje související s pořízením se nezahrnují do jeho ocenění, sníženou o oprávký a zaúčtovanou ztrátu ze snížení hodnoty.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Opravy a údržba se účtují do nákladů.

Ocenění dlouhodobého hmotného majetku vytvořeného vlastní činností zahrnuje přímé náklady, nepřímé náklady příčinně související s vytvořením majetku vlastní činností (výrobní režie) a vztahující se k období činnosti. Nezahrnují se náklady na prodej.

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého hmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti. Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého hmotného majetku, tvoří Společnost opravnou položku jako rozdíl mezi účetní zůstatkovou cenou a cenou dle znaleckého posudku.

Zisky či ztráty z prodeje nebo vyřazení majetku jsou určeny jako rozdíl mezi výnosy z prodeje a účetní zůstatkovou hodnotou majetku k datu prodeje a jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

C) Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobým finančním majetkem se rozumí zápůjčky s dobou splatnosti delší než jeden rok, majetkové účasti v podnicích s rozhodujícím nebo podstatným vlivem, realizovatelné cenné papíry a dlužné cenné papíry se splatností nad 1 rok držené do splatnosti.

Cenné papíry a majetkové účasti se při nákupu oceňují pořizovací cenou. Součástí pořizovací ceny cenného papíru jsou přímé náklady související s pořízením, např. poplatky a provize makléřům, poradcům a burzám. K datu pořízení cenných papírů a majetkových účastí je tento dlouhodobý finanční majetek Společností klasifikován dle povahy jako Podíly - ovládaná osoba a Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem nebo dlužné cenné papíry držené do splatnosti nebo realizovatelné cenné papíry a podíly.

Podíly ve společnostech, jejichž finanční toky a provozní procesy může Společnost řídit s cílem získat přínosy z jejich činnosti, jsou klasifikovány jako Podíly - ovládaná osoba.

Podíly ve společnostech, jejichž finanční toky a provozní procesy může Společnost významně ovlivňovat s cílem získat přínosy z jejich činnosti, jsou klasifikovány jako Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem.

K datu účetní závěrky jsou:

- majetkové účasti oceněny v pořizovacích cenách snížených o opravné položky,
- majetkové cenné papíry k obchodování oceněny reálnou hodnotou. Změna reálné hodnoty majetkových cenných papírů k obchodování je účtována do výsledku běžného období,
- dlužné cenné papíry držené do splatnosti oceněny v pořizovací ceně zvýšené o úrokové výnosy (včetně amortizace případné premie nebo diskontu),
- realizovatelné cenné papíry a podíly oceněny reálnou hodnotou, pokud je tuto možné stanovit. Změna reálné hodnoty realizovatelných cenných papírů je účtována oproti oceňovacím rozdílům z přecenění majetku a závazků v rámci vlastního kapitálu,
- poskytnuté půjčky nepřeceňovány.

Reálná hodnota představuje tržní hodnotu, která je vyhlášena na tuzemské či zahraniční burze, případně ocenění kvalifikovaným odhadem nebo posudkem znalce, není-li tržní hodnota k dispozici.

D) Krátkodobý finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek tvoří cenné papíry k obchodování, dlužné cenné papíry se splatností do 1 roku držené do splatnosti, vlastní akcie, vlastní dluhopisy a ostatní realizovatelné cenné papíry.

Krátkodobý finanční majetek se při nákupu ocení pořizovací cenou. Součástí pořizovací ceny jsou přímé náklady související s pořízením, např. poplatky a provize makléřům, poradcům a burzám.

K datu pořízení krátkodobého finančního majetku je tento krátkodobý finanční majetek Společností klasifikován dle povahy jako krátkodobý finanční majetek k obchodování nebo realizovatelný krátkodobý finanční majetek. Krátkodobým finančním majetkem k obchodování se rozumí cenný papír, který je držen za účelem provádění transakcí na veřejném trhu s cílem dosahovat zisk z cenových rozdílů v krátkodobém horizontu, maximálně však ročním.

K datu účetní závěrky Společnost oceňuje krátkodobý finanční majetek s výjimkou cenných papírů držených do splatnosti reálnou hodnotou, pokud je možné tuto zjistit. Změna reálné hodnoty je v daném účetním období zachycena ve výsledku běžného období s výjimkou realizovatelných cenných papírů, u kterých se přecenění účtuje do vlastního kapitálu.

Ke krátkodobému finančnímu majetku, jenž nebyl oceněn reálnou hodnotou, jsou v případě jeho znehodnocení vytvořeny opravné položky.

Dlužné a majetkové cenné papíry, které nejsou klasifikovány jako cenné papíry držené do splatnosti nebo cenné papíry k obchodování, jsou klasifikovány jako realizovatelné cenné papíry a jsou vykazovány v reálné hodnotě.

Reálná hodnota krátkodobého finančního majetku je tržní hodnota, která je vyhlášena na tuzemské či zahraniční burze, případně ocenění kvalifikovaným odhadem nebo posudkem znalce, není-li tržní hodnota k dispozici.

Peněžní prostředky tvoří ceniny, peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

E) Pohledávky

Pohledávky jsou při vzniku oceňovány jmenovitou hodnotou, následně sníženou o příslušné opravné položky k pochybným a nedobytným částkám. Pohledávky nabyté za úplatu nebo vkladem jsou oceněny pořizovací cenou sníženou o opravnou položku k pochybným a nedobytným částkám. Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na jejich realizační hodnotu, a to na základě individuálního posouzení jednotlivých dlužníků a věkové struktury pohledávek.

Dohadné účty aktivní se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů.

Pohledávky i dohadné účty aktivní se rozdělují na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců), s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

F) Vlastní kapitál

Základní kapitál Společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku městského soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změny základního kapitálu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako ážio.

G) Závazky

Závazky jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

Dohadné účty pasivní jsou oceňovány na základě odborných odhadů a propočtů a rozdělují se na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců), s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

H) Transakce se spřízněnými stranami

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat rozhodující vliv u Společnosti, a společnosti, kde tyto strany mají rozhodující nebo podstatný vliv,
- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat podstatný vliv u Společnosti,
- členové statutárních, dozorčích a řídících orgánů Společnosti, nebo její mateřské společnosti a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tito členové a osoby mají podstatný nebo rozhodující vliv.

I) Rezervy

Rezervy jsou určeny k pokrytí závazků nebo nákladů, jejichž povaha je jasně definována a u nichž je k rozvahovému dni buď pravděpodobné, že nastanou, nebo jisté, že nastanou, ale není jistá jejich výše nebo okamžik jejich vzniku.

J) Leasing

Finančním leasingem se rozumí pořízení dlouhodobého hmotného majetku způsobem, při kterém se po uplynutí nebo v průběhu sjednané doby úplatného užívání majetku uživatelem převádí vlastnictví majetku z vlastníka na uživatele a uživatel do převodu vlastnictví hradí platby za nabytí v rámci nákladů.

Splátky finančního leasingu jsou účtovány do nákladů. Navýšená první splátka finančního leasingu je časově rozlišena a rozpouštěna po dobu pronájmu do nákladů.

K) Devizové operace

Účetní operace v cizích měnách prováděné během roku jsou účtovány kurzem České národní banky platným ke dni uskutečnění účetního případu.

K datu účetní závěrky jsou cizoměnová aktiva a pasiva přepočtena kurzem ČNB platným k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena. Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku.

L) Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení Společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení Společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

M) Účtování výnosů a nákladů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

N) Rezerva na daň z příjmů

Vedení Společnosti zaúčtuje rezervu na daň z příjmů právnických osob na základě kalkulace daně, která vychází z jeho porozumění interpretace daňových zákonů platných v České republice k datu sestavení účetní závěrky a je přesvědčeno o správnosti výše daně v souladu s platnými daňovými předpisy České republiky. S ohledem na existenci různých interpretací daňových zákonů a předpisů ze strany třetích osob včetně orgánů státní správy, závazek z daně z příjmů vykázaný v účetní závěrce Společnosti se může změnit podle konečného stanoviska finančního úřadu.

Rezerva na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově

neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje) a slevy na dani z příjmů.

O) Odložená daň z příjmu

Výpočet odložené daně je založen na závazkové metodě vycházející z rozvahového přístupu.

Účetní hodnota odložené daňové pohledávky je k datu účetní závěrky posuzována a snížena v rozsahu, v jakém již není pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk, proti němuž by bylo možno tuto pohledávku nebo její část uplatnit.

Odložená daň je zaúčtována do výkazu zisku a ztráty s výjimkou případů, kdy se vztahuje k položkám účtovaným přímo do vlastního kapitálu a kdy je také související odložená daň zahrnuta do vlastního kapitálu.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vzájemně započítány a v rozvaze vykázaný v celkové netto hodnotě s výjimkou případů, kdy nelze některé dílčí daňové pohledávky započítávat proti dílčím daňovým závazkům.

P) Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V účetním období nedošlo k žádným změnám způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování oproti předcházejícímu účetnímu období.

Q) Změny způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování oproti předcházejícímu účetnímu období

Na základě změny definice čistého obratu v § 35 vyhlášky č. 500/2002 Sb, ve znění k 1. 1. 2024, vykazuje tato účetní jednotka čistý obrat za rok 2024 jako součet řádku Tržeb z prodeje služeb. Vzhledem k změně definice čistého obratu se účetní jednotka rozhodla neuvádět čistý obrat za minulé účetní období ve výkazu zisku a ztráty v účetní závěrce sestavené za rok 2024.

4. Doplnující údaje k rozvahovým položkám

A) Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek ve své čisté hodnotě zahrnuje Software, který je spojen s Informačním systémem Společnosti. Ten je využíván především pro evidenci držitelů dluhopisů a kupónových plateb.

Přehled dlouhodobého nehmotného majetku v roce 2023 v tis. Kč:

	1. 1. 2023	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2023
Hodnota brutto					
Software	332	0	0	0	332
Celkem	332	0	0	0	332
Oprávky					
Software	-332	0	0	0	-332
Celkem	-332	0	0	0	-332
Opravné položky					
Software	0	0	0	0	0
Celkem	0	0	0	0	0
Hodnota netto	0	0	0	0	0

Přehled dlouhodobého nehmotného majetku v roce 2024 v tis. Kč:

	1. 1. 2024	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2024
Hodnota brutto					
Software	332	0	0	0	332
Celkem	332	0	0	0	332
Oprávký					
Software	-332	0	0	0	-332
Celkem	-332	0	0	0	-332
Opravné položky					
Software	0	0	0	0	0
Celkem	0	0	0	0	0
Hodnota netto	0	0	0	0	0

B) Dlouhodobý hmotný majetek

Přehled dlouhodobého hmotného majetku v roce 2023 v tis. Kč:

	1. 1. 2023	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2023
Hodnota brutto					
Stavby	22 451	5 395	0	0	27 846
Hmotné movité věci a jejich soubory	5 640	4 900	-1 498	0	9 042
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	1 672	0	-1 672	0	0
Celkem	29 763	10 294	-3 170	0	36 888
Oprávký					
Stavby	-991	-465	0	0	-1 456
Hmotné movité věci a jejich soubory	-2 971	-1 748	1 498	0	-3 221
Celkem	-3 962	-2 213	1 498	0	-4 677
Opravné položky					
Stavby	0	0	0	0	0
Hmotné movité věci a jejich soubory	0	0	0	0	0
Celkem	0	0	0	0	0
Hodnota netto	25 801	8 081	-1 672	0	32 211

Přehled dlouhodobého hmotného majetku v roce 2024 v tis. Kč:

	1. 1. 2024	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2024
Hodnota brutto					
Stavby	27 846	0	-3 605	0	24 241
Hmotné movité věci a jejich soubory	9 042	198	-1 300	0	7 940
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	80	0	0	80
Celkem	36 888	278	-4 905	0	32 261
Oprávky					
Stavby	-1 456	-974	0	0	-2 430
Hmotné movité věci a jejich soubory	-3 221	-599	0	0	-3 820
Celkem	-4 677	-1 573	0	0	-6 250
Opravné položky					
Stavby	0	0	0	0	0
Hmotné movité věci a jejich soubory	0	0	0	0	0
Celkem	0	0	0	0	0
Hodnota netto	32 211	-1 375	-4 905	0	26 011

C) Dlouhodobý finanční majetek

Společnost vykazuje dlouhodobý finanční majetek ve výši 1 044 647 tis. Kč (2023: 545 560 tis. Kč), který je tvořen zejména podíly v dceřiných společnostech.

Přehled dlouhodobého finančního majetku v roce 2023 v tis. Kč:

	1. 1. 2023	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2023
Hodnota brutto					
Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	946 595	32 500	0	0	979 095
Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	0	0	0
Zápůjčky a úvěry - ostatní	24 800	1 778	0	0	26 578
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
Celkem	971 395	34 278	0	0	1 005 673
Opravné položky					
Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	-457 545	-2 568	0	0	-460 113
Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	0	0	0
Zápůjčky a úvěry - ostatní	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
Celkem	-457 545	-2 568	0	0	-460 113
Hodnota netto	513 850	31 710	0	0	545 560

Přehled dlouhodobého finančního majetku v roce 2024 v tis. Kč:

	1. 1. 2024	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2024
Hodnota brutto					
Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	979 095	472 920	0	0	1 452 015
Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	0	0	0
Zápůjčky a úvěry - ostatní	26 578	95 068	0	0	121 646
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
Celkem	1 005 673	567 988	0	0	1 573 661
Opravné položky					
Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	-460 113	-68 901	0	0	-529 014
Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	0	0	0
Zápůjčky a úvěry - ostatní	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
Celkem	-460 113	-68 901	0	0	-529 014
Hodnota netto	545 560	499 087	0	0	1 044 647

Společnost je mateřskou společností následujících společností:

Obchodní jméno společnosti	Sídlo společnosti	Základní kapitál (tis. Kč)	Výše podílu	Aktiva (tis. Kč)
CMN International Assets a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000	100 %	72 263
Czech-Moravian Properties a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000	100 %	24 052
Českomoravská Poradenská s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	200	100 %	9 045
Českomoravská Projektová a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000	100 %	423 581
Českomoravská Projektová II a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000	100 %	616 131
Českomoravská Projektová III a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000	100 %	1 343 217
Českomoravská Projektová IV a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000	100 %	1 328 840
ČMN I s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	200	100 %	109 452
ČMN II s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	200	100 %	441
ČMN Financing s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	20	100 %	8 208 731
ČMN RE I a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000	100 %	3 129 822
ČMN RE II a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000	100 %	28 753
ČMN RE III a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	200	100 %	1 035 898
ČMN RE Management a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000	100 %	91 082
ČMN Servis s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	200	100 %	730
High End Living s.r.o.	Štefánikova 136/66, Ponava, 612 00 Brno	20	100 %	84
Českomoravská Projektová V a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000	100 %	1 498 178
Českomoravská Projektová VI a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000	100 %	2 398 324
Českomoravská Projektová VII a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000	100 %	1 448 091
Dixenit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	200	100 %	131

Společnost vytvořila opravné položky k hodnotě podílů tak, aby jejich netto hodnota věrně a poctivě odrážela tržní hodnotu těchto podílů. Společnost nevytvořila opravné položky k hodnotě podílů u následujících společností, protože očekává v budoucích letech kladný výsledek hospodaření.

Českomoravská Projektová V a.s. a Českomoravská Projektová VII a.s. plánují v budoucím období poskytovat zápůjčky ve vyšší míře, což bude mít za následek navýšení finančních výnosů obou společností.

Struktura vlastního kapitálu dceřiných společností k datu účetní závěrky byla následující:

Obchodní jméno společnosti	Vlastní kapitál (tis. Kč)	Základní kapitál a kapitálové fondy (tis. Kč)	Zálohová výplata podílu na zisku (tis. Kč)	Nerozdělený zisk/ztráta minulých let (tis. Kč)	Zisk/ztráta běžného období (tis. Kč)
ČMN International Assets a.s.	7 775	2 000		171	79
Czech-Moravian Properties a.s.	23 719	2 000		20 931	788
Českomoravská Poradenská s.r.o.	4 778	10 300		-6 769	-97
Českomoravská Projektová a.s.	22 338	2 000		17 356	2 982
Českomoravská Projektová II a.s.	9 406	2 000		5 615	1 791
Českomoravská Projektová III a.s.	13 808	2 000		8 749	3 059
Českomoravská Projektová IV a.s.	20 789	2 000		14 083	4 706
ČMN I s.r.o.	109 437	28 150		71 012	5 686
ČMN II s.r.o.	426	3 000		-2 646	-72
ČMN Financing s.r.o.	8,661	4 970		2 658	2 120
ČMN RE I a.s.	848 625	997 596		21 773	-170 744
ČMN RE II a.s.	-19 038	30 500		-19 692	-29 868
ČMN RE III a.s.	612 799	25 383	-145 800	89 822	497 594
ČMN RE Management a.s.	3 189	2 000		1 141	48
ČMN Servis s.r.o.	709	700		-112	121
High End Living s.r.o.	72	1 320		-1 206	-42
Českomoravská Projektová V a.s.	6 244	28 500		-18 449	-7 609
Českomoravská Projektová VI a.s.	7 108	44 300		-4 194	-32 998
Českomoravská Projektová VII a.s.	2 715	7 000		0	-4 285
Dixenit RE s.r.o.	119	1 100		-883	-98

D) Pohledávky

Pohledávky Společnosti jsou mimo jiné tvořeny pohledávkami za ovládanými osobami, které vycházejí z titulu uzavřených smluv o poskytování služeb ve výši 126 690 tis. Kč, z toho více jak rok po splatnosti 361 596 Kč, 1 až 30 dnů po splatnosti ve výši 99 777 Kč a před splatností 126 228 616 Kč.

Společnost nemá pohledávky po splatnosti delších než 5 let.

Společnost během účetního období neúčtovala o opravných položkách k pohledávkám.

E) Krátkodobý finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek byl tvořen finančními prostředky v pokladně a na bankovních účtech. Další součástí krátkodobého majetku jsou investiční akcie určené k obchodování ve výši 185 679 tis. Kč.

F) Náklady příštích období

Náklady příštích období zahrnují především časové rozlišení nákladů z právních služeb a dalších dle časové a věcné správnosti. V oblasti pasiv neeviduje Společnost k datu účetní závěrky účty časového rozlišení.

G) Vlastní kapitál

Základní kapitál Společnosti činí 2 000 000 Kč a byl plně splacen.

Na základě rozhodnutí valné hromady

Společnosti konané dne 30. 6. 2024 bylo schváleno převedení zisku roku 2023 ve výši 89 504 tis. Kč na účet nerozděleného zisku minulých let.

Vedení společnosti předpokládá, že jiný hospodářský výsledek bude převeden na nerozdělenou ztrátu z minulých let, který vznikl z odložené daně z majetku, účtovaný v prvním roce na účet 426.

H) Rezervy

Společnost v roce 2024 účtovala o rezervě na nevyčerpanou dovolenou.

I) Závazky

Dlouhodobé závazky Společnosti jsou tvořeny zejména úvěrem od společnosti ČMN Financing s.r.o. ve výši 1 093 537 tis. Kč, jejichž splatnost je delší než 5 let a novým úvěrem od externího subjektu.

Krátkodobé závazky jsou tvořeny zejména půjčkou od externího subjektu ve výši 125 mil. Kč a dále závazky z obchodních vztahů, které vychází ze standardního obchodního styku, ve výši 42 720 tis. Kč, z toho 1 až 30 dní po splatnosti ve výši 1 532 Kč, 31-90 dní po splatnosti ve výši 31 567 Kč, před splatností 42 001 097 Kč a více jak rok po splatnosti 685 804 Kč, které se týkají zádržného na stavební práce.

K datu účetní závěrky neměla Společnost krátkodobé závazky kryté zástavním právem.

Společnost neeviduje k datu účetní závěrky v krátkodobých závazcích dluhopisy.

J) Leasing

Společnost má uzavřenou smlouvu o leasingu, jejímž předmětem je leasing osobního automobilu.

K) Dotace/investiční pobídky

Účetní jednotka neobdržela v průběhu roku 2024 ani 2023 žádné dotace či investiční pobídky.

L) Odložená daňová pohledávka

Společnost vykázala odloženou daňovou pohledávku ve výši 660 tis. Kč. Odložená daňová pohledávka se týká odlišeného daňového a účetního pohledu na zbytkovou hodnotu aktiv. Nesoulad mezi daňovou a účetní hodnotou dává za vznik odložené daňové pohledávce.

5. Doplnující údaje k položkám výkazu zisku a ztráty

A) Výnosy

Výnosy Společnosti jsou tvořeny zejména tržbami z prodeje výrobků a služeb a dividendami.

Přehled výnosů společnosti:

tis. Kč	2024	2023
Tržby z prodeje výrobků a služeb	197 782	133 624
Ostatní provozní výnosy	1 392	1 679
Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	0	0
Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	400 000	293 006
Výnosové úroky	5 564	2 456
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	0	0
Ostatní finanční výnosy	4 039	3 990
Celkem	608 777	434 755

B) Výkonová spotřeba

Celkové náklady na výkonovou spotřebu dosáhly výše 309 699 tis. Kč.

Meziroční nárůst nákladů výkonové spotřeby byl spojen s dokončením nové akvizice na konci roku 2024.

Náklady na spotřebu materiálu a energie ve výši 4 250 tis. Kč obsahují zejména náklady na marketingové potřeby a kancelářské vybavení včetně IT hardwarového zařízení, které není zařazeno do dlouhodobého hmotného majetku díky své nízké jednotkové ceně.

Náklady na služby ve výši 305 449 is. Kč zahrnují především náklady na právní, účetní, daňové, ekonomické, technické a IT poradenství.

C) Osobní náklady

Osobní náklady dosáhly v roce 2024 celkové výše 80 877 tis. Kč. Průměrný přepočtený stav zaměstnanců v průběhu účetního období byl 47 (v roce 2023 to bylo 46).

D) Informace o transakcích se spřízněnými stranami

Společnost poskytuje služby ovládaným osobám týkající se poradenství ve finanční a komerční oblasti, asset a property managementu apod. Za tyto služby si Společnost účtuje odměnu dle tržního standardu.

E) Výzkum a vývoj

Společnost nevynaložila žádné výdaje na výzkum a vývoj.

6. Významné události, které nastaly po rozvahovém dni

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

7. Předpoklad nepřetržitého trvání společnosti

Společnost vykázala v roce 2024 výsledek hospodaření po zdanění ve výši 63 807 tis. Kč. Vlastní kapitál Společnosti zároveň k datu účetní závěrky dosahuje výše 157 917 tis. Kč. Vzhledem k výše uvedenému i strategickým plánům

Společnosti byla účetní závěrka k 31. 12. 2024 zpracována za předpokladu nepřetržitého trvání Společnosti.

Sestaveno dne:

30. 4. 2025

Jméno a podpis statutárního orgánu Společnosti:

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines, representing the name Radek Stacha.

Ing. et Ing. Radek Stacha
Předseda představenstva

Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům společnosti Českomoravská Nemovitostní a. s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Českomoravská Nemovitostní a. s., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, identifikační číslo 051 42 202 (dále jen „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2024, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. 12. 2024 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024, v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace

Jak je uvedeno v odstavci 1 přílohy účetní závěrky, Společnost nesestavuje výroční zprávu, protože příslušné informace hodlá zahrnout do konsolidované výroční zprávy. Z toho důvodu se k ostatním informacím nevyjadřujeme.

Odpovědnost statutárního a dozorčího orgánu Společnosti za účetní závěrku

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá její dozorčí orgán.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně příloh, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.



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

V Brně, 13. 5. 2025

Auditorská společnost:

BDO Audit s.r.o.

BDO Audit s. r. o.

evidenční číslo 018

Statutární auditor:

Ing. Lucie Johaníková

evidenční číslo 2342

Zpráva o vztazích

Zpráva statutárního orgánu společnosti Českomoravská Nemovitostní a.s., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 051 42 202, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 24261 (dále jen „Společnost“), o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou, tj. Společností, a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou zpracovaná v souladu s ustanovením § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOK“).

Oddíl I.

Struktura vztahů mezi ovládanou a ovládající osobou

Ovládající osoba

Ing. et Ing. Radek Stacha, dat. nar. 28. listopadu 1987, bytem Karolinská 708/13, Karlín, 186 00 Praha 8;

a Ing. Mgr. Josef Eim, dat. nar. 5. dubna 1984, bytem Tučkova 418/21, Veveří, 602 00 Brno.

Osoby ovládané Společností

Statutární orgán Společnosti měl ke dni 31. 12. 2024 povědomí o těchto společnostech ovládaných Společností:

Českomoravská Projektová a.s.,

se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 073 75 115, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 24251;

Českomoravská Projektová II a.s.,

se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 081 69 926, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 24412;

Českomoravská Projektová III a.s.,

se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 090 48 189, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 25198;

Českomoravská Projektová IV a.s.,

se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 109 23 705, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 26362;

Českomoravská Projektová V a.s.,

se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 143 75 737, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 27177;

Českomoravská Projektová VI a.s.,

se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 191 96 750, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 28042;

Českomoravská Projektová VII a.s.,

se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 214 96 510, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 28803;

Českomoravská Poradenská s.r.o.,

se sídlem Václavské náměstí 806/62,
Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 055 59 812,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze, sp. zn. C 311985;

ČMN RE I a.s.,

se sídlem Václavské náměstí 806/62,
Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 065 94 191,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze, sp. zn. B 24177;

ČMN RE II a.s.,

se sídlem Václavské náměstí 806/62,
Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 065 94 484,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze, sp. zn. B 24176;

ČMN RE III s.r.o.,

se sídlem Václavské náměstí 806/62,
Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 096 39 110,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze, sp. zn. C 339462;

ČMN I s.r.o.,

se sídlem Václavské náměstí 806/62,
Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 049 38 453,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze, sp. zn. C 309183;

ČMN II s.r.o.,

se sídlem Václavské náměstí 806/62,
Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 053 72 321,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze, sp. zn. C 310795;

High End Living s.r.o.,

se sídlem se sídlem Štefánikova 136/66,
Ponava, 612 00 Brno, IČO: 038 85 216, zapsaná v
obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem
v Brně, sp. zn. C 87242;

ČMN Alpha s.r.o.,

se sídlem Václavské náměstí 806/62,
Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 062 22 960,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze, sp. zn. C 311004;

ČMN Gama s.r.o.,

se sídlem Václavské náměstí 806/62,
Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 063 33 311,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze, sp. zn. C 311993;

ČMN RE Management a.s.,

se sídlem Václavské náměstí 806/62,
Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 079 49 898,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze, sp. zn. B 24244;

ČMN Servis s.r.o.,

se sídlem Václavské náměstí 806/62,
Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 085 99 181,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze, sp. zn. C 321738;

Sokolovská 967 s.r.o. v likvidaci,

se sídlem Václavské náměstí 806/62,
Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 060 36 163,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze, sp. zn. C 311987;

ČMN Husova s.r.o.,

se sídlem Václavské náměstí 806/62,
Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 064 37 885,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze, sp. zn. C 311990;

Panorama RE s.r.o.,

se sídlem Václavské náměstí 806/62,
Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 054 69 091,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze, sp. zn. C 269893;

Blixit RE s.r.o.,

se sídlem Václavské náměstí 806/62,
Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 080 53 359,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze, sp. zn. C 312194;

Dixenit RE s.r.o.,

se sídlem Václavské náměstí 806/62,
Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 080 53 421,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze, sp. zn. C 312197;

Fangit RE s.r.o.,

se sídlem Václavské náměstí 806/62,
Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 080 53 499,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze, sp. zn. C 312201;

Holtit RE s.r.o.,

se sídlem Václavské náměstí 806/62,
Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 080 53 537,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze, sp. zn. C 312203;

Czech-Moravian Properties a.s.,

se sídlem Václavské náměstí 806/62,
Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 063 58 764,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze, sp. zn. B 25711;

RE Slovakia I s.r.o.,

založená a existující podle slovenského práva,
se sídlem Laurinská 18, Bratislava – městská část
Staré Mesto, 811 01 Slovenská republika,
IČO: 53 405 226, zapsaná v slovenském ob-
chodním rejstříku vedeném Okresním soudem
Bratislava I, oddíl Sro, vložka č. 148427/B;

Langit RE s.r.o.,

se sídlem Václavské náměstí 806/62,
Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 099 48 121,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze, sp. zn. C 344725;

Pavonit RE s.r.o.,

se sídlem Václavské náměstí 806/62,
Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 141 55 753,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze, sp. zn. C 361263;

Odinit RE s.r.o.,

se sídlem Václavské náměstí 806/62,
Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 141 55 818,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze, sp. zn. C 361268;

Rostit RE s.r.o.,

se sídlem Václavské náměstí 806/62,
Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 221 20 904,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze, sp. zn. C 411187;

Turanit RE s.r.o.,

se sídlem Václavské náměstí 806/62,
Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 221 20 751,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze, sp. zn. C 411183;

Surit RE s.r.o.,

se sídlem Václavské náměstí 806/62,
Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 221 20 602,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze, sp. zn. C 411180;

ČMN Financing s.r.o.,

se sídlem Václavské náměstí 806/62,
Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 099 24 019,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze, sp. zn. C 344727;

CMN International Assets a.s.,

se sídlem Václavské náměstí 806/62,
Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 098 85 404,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze, sp. zn. B 26061;

ČMN Beta s.r.o.,

se sídlem Václavské náměstí 806/62,
Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 062 23 079,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze, sp. zn. C 311001;

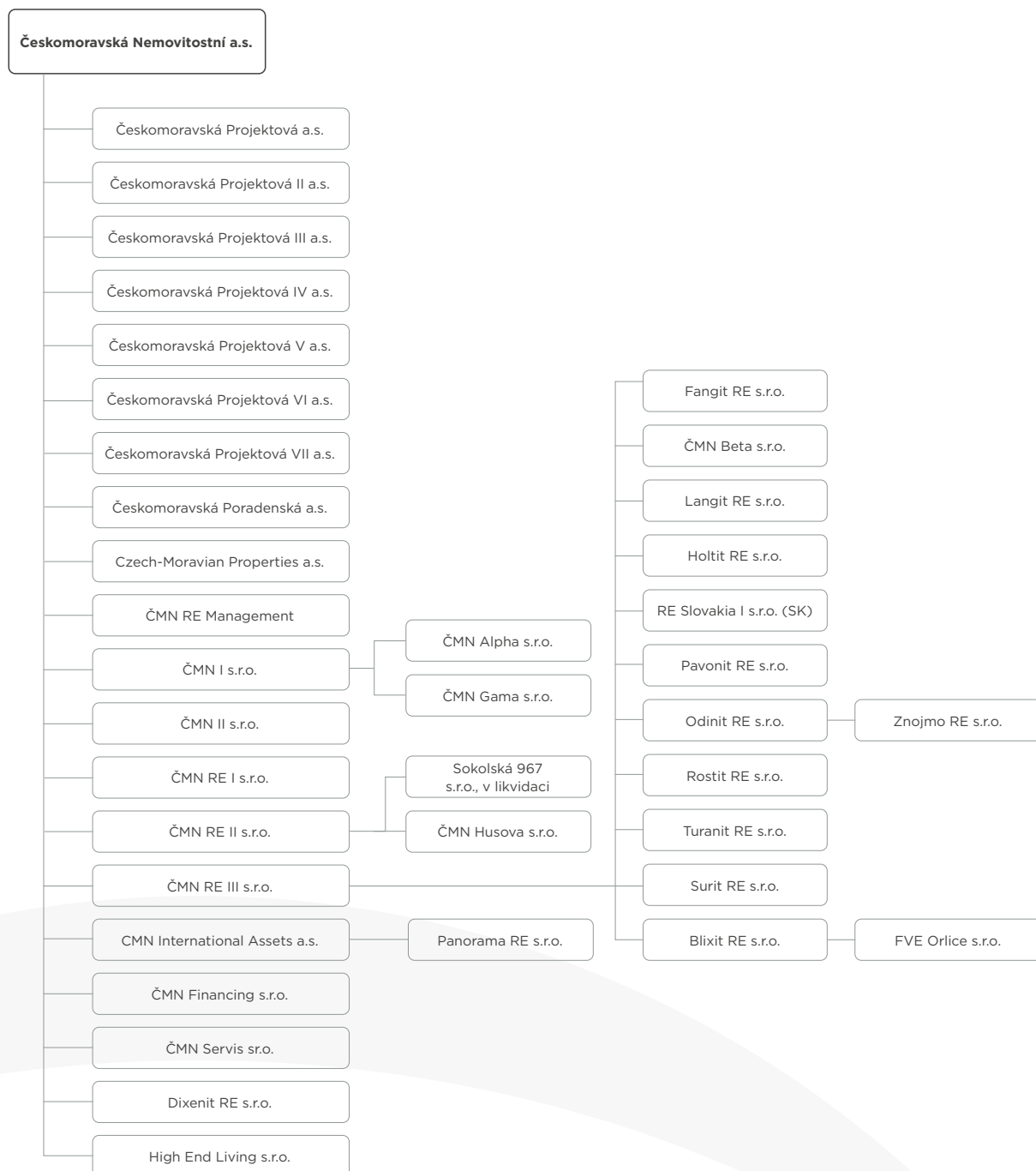
Znojmo RE s.r.o.,

se sídlem Václavské náměstí 806/62,
Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 038 15 579,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze, sp. zn. C 238351;

FVE Orlice s.r.o.,

se sídlem Václavské náměstí 806/62,
Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 117 47 218,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze, sp. zn. C 353896;

(dále jen „Ovládané osoby“).



Statutární orgán Společnosti prohlašuje, že vynaložil péči řádného hospodáře ke zjištění okruhu dalších propojených osob pro účely zpracování této zprávy.

Oddíl II.

Úloha Společnosti

V rámci skupiny se v případě Společnosti jedná o nezávislou společnost, která zamýšlí rozvíjet svoji obchodní činnost v rámci trhu s nemovitostmi, tj. pronájmu nemovitostí, zejména nebytových prostor (kanceláří a logistických ploch), případně bytů a v rámci správy vlastního majetku.

Oddíl III.

Způsob a prostředky ovládnání

Společnost je holdingovou společností ovládající přímo/nepřímo Ovládané osoby skrz přímý/nepřímý výkon hlasovacích práv v Ovládaných osobách.

Oddíl IV.

Rozhodné období

Tato zpráva je zpracována za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024.

Oddíl V.

Přehled jednání učiněných na popud nebo v zájmu ovládajících osob nebo jimi ovládaných osob, pokud se takové jednání týkalo majetku, jehož hodnota přesahuje 10 % vlastního kapitálu Společnosti

Společnosti nejsou známa žádná jednání, učiněná na popud nebo v zájmu ovládajících osob ani jimi ovládaných osob.

Oddíl VI.

Smlouvy uzavřené mezi Společností a Ovládanými osobami nebo osobami jimi ovládanými

Osoba	Název smlouvy	Datum uzavření	Plnění poskytnuté od Společnosti	Plnění poskytnuté pro Společnost	Újma
ČMN Financing s.r.o.	Smlouva o úvěru, na základě do- hody o postoupení z 30. 4. 2021	1.1.2019	Úroky	Zápůjčka	žádná
Sokolovská 967 s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb, ve znění pozdějších dodatků	20.11.2019	Služby	Odměna	žádná
ČMN Alpha s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	26.8.2019	Služby	Odměna	žádná
ČMN Gama s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	26.8.2019	Služby	Odměna	žádná
ČMN I s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	10.12.2019	Služby	Odměna	žádná
ČMN II s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	26.8.2019	Služby	Odměna	žádná
ČMN RE I a.s.	Smlouva o poskytování služeb	26.8.2019	Služby	Odměna	žádná
ČMN RE II a.s.	Smlouva o poskytování služeb	10.12.2019	Služby	Odměna	žádná
ČMN Husova s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	10.12.2019	Služby	Odměna	žádná
Českomoravská Poradenská s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	1.3.2020	Služby	Odměna	žádná
ČMN Servis s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	29.1.2020	Služby	Odměna	žádná
Czech-Moravian Properties a.s.	Smlouva o poskytování služeb, ve znění pozdějších dodatků	26. 8. 2019	Služby	Odměna	žádná
Českomoravská Projektová a.s.	Smlouva o poskytování služeb	26.8.2019	Služby	Odměna	žádná
Českomoravská Projektová II a.s.	Smlouva o poskytování služeb, ve znění pozdějších dodatků	26.8.2019	Služby	Odměna	žádná
Českomoravská Projektová III a.s.	Smlouva o poskytování služeb, ve znění pozdějších dodatků	20.4.2020	Služby	Odměna	žádná
ČMN RE Management a.s.	Smlouva o poskytování služeb, ve znění pozdějších dodatků	10.6.2019	Služby	Odměna	žádná
Blixit RE s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	26.8.2019	Služby	Odměna	žádná
Dixenit RE s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	26.8.2019	Služby	Odměna	žádná
Fangit RE s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	26.8.2019	Služby	Odměna	žádná
Holtit RE s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	26.8.2019	Služby	Odměna	žádná
CMN International Assets a.s.	Smlouva o poskytování služeb	22. 2. 2021	Služby	Odměna	žádná
ČMN RE III s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	22. 2. 2021	Služby	Odměna	žádná
High End Living s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	22. 2. 2021	Služby	Odměna	žádná

Osoba	Název smlouvy	Datum uzavření	Plnění poskytnuté od Společnosti	Plnění poskytnuté pro Společnost	Újma
ČMN Financing s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	12. 3. 2021	Služby	Odměna	žádná
Langit RE s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	12. 3. 2021	Služby	Odměna	žádná
Českomoravská Projektová IV a.s.	Smlouva o poskytování služeb	30. 7. 2021	Služby	Odměna	žádná
Českomoravská Projektová V a.s.	Smlouva o poskytování služeb	29.8.2022	Služby	Odměna	žádná
Pavonit RE s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	29.8.2022	Služby	Odměna	žádná
Odinit RE s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	29.8.2022	Služby	Odměna	žádná
Českomoravská Poradenská s.r.o.	Smlouva o poskytnutí podpory	1.11.2019	Pobídka	Služby	žádná
ČMN RE I a.s.	Smlouva o poskytnutí příplatku	6.10.2022	Příplatek		žádná
ČMN Financing s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku	30.12.2022	Příplatek		žádná
Českomoravská Poradenská s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku	22.8.2022	Příplatek		žádná
ČMN II s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku	2.8.2023	Příplatek		žádná
Českomoravská Projektová V a.s.	Smlouva o poskytnutí příplatku	31.12.2023	Příplatek		žádná
Českomoravská Projektová VI a.s.	Smlouva o poskytnutí příplatku	31.12.2023	Příplatek		žádná
ČMN RE II s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku	15.12.2023	Příplatek		žádná
ČMN RE II s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku	31.12.2023	příplatek		žádná
Českomoravská projektová VI a.s.	Smlouva o poskytování služeb	28.9.2023	Služby	Odměna	žádná
ČMN RE III s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku	10.9.2024	Příplatek		žádná
ČMN RE III s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku	30.10.2024	Příplatek		žádná
ČMN RE I a.s.	Smlouva o poskytnutí příplatku	25.6.2024	Příplatek		žádná
Dixenit RE s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku	31.12.2024	Příplatek		žádná
Českomoravská Projektová V a.s.	Smlouva o poskytnutí příplatku	31.12.2024	Příplatek		žádná
Českomoravská Projektová VI a.s.	Smlouva o poskytnutí příplatku	31.12.2024	Příplatek		žádná
Českomoravská Projektová VII a.s.	Smlouva o poskytnutí příplatku	31.12.2024	Příplatek		žádná
ČMN Financing s.r.o.	Dohoda o převzetí dluhu	1.1.2024	Zápůjčka	Úroky	žádná
ČMN RE II a.s.	Smlouva o poskytnutí příplatku	1.1.2024	Příplatek		žádná
CMN International Assets a.s.	Smlouva o poskytnutí příplatku	11.12.2024	Příplatek		žádná

Oddíl VII.

Závěr

Statutární orgán Společnosti dále prohlašuje, že podle jeho názoru byla veškerá peněžitá plnění, resp. protiplnění, která byla poskytnuta na základě vztahů uvedených v oddílech V. - VI. této zprávy, v obvyklé výši, a že Společnosti nevznikla na základě plnění uvedených v oddílech V. - VI. této zprávy žádná újma. Důsledkem je, že ze vztahu Společnosti a ovládaných osob nevyplývají žádné nevýhody či případná rizika pro Společnost, která by svou povahou či rozsahem přesahovala rizika z podobných smluv s nepropojenými osobami.

V Praze dne

31. 3. 2025

Českomoravská Nemovitostní a.s.



Ing. et Ing. Radek Stacha
Předseda představenstva



Českomoravská Nemovitostní a.s.

Sídlo:
Václavské náměstí 62, 110 00 Praha 1

Kanceláře:
Forum Karlín, Pernerova 51, 186 00 Praha 8

Campus Science Park, budova D
Palachovo náměstí 799/5, 625 00 Brno

cm-n.cz

