

City Home Invest III, a.s.
Praha

Mezitímní účetní závěrka ke dni 30. června 2024

(neauditovaná)

Obsah

	Strana
Mezitímní účetní závěrka	3
Zpráva statutárního orgánu	4
Výkaz zisků a ztrát v mezitímní konsolidované účetní závěrce	11
Rozvaha v mezitímní konsolidované účetní závěrce	12
Konsolidovaný přehled o změnách vlastního kapitálu	14
Konsolidovaný výkaz peněžní toků	15
Příloha k mezitímní konsolidované účetní závěrce	17
1. Všeobecné informace	17
2. Aplikace nových a novelizovaných standardů	17
3. Významná účetní pravidla	17
4. Rozhodující účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty odhadů	27
5. Složení Skupiny	28
6. Výnosy	30
7. Čistý zisk/ztráta z prodeje investičního nemovitého majetku	30
8. Výnosy z nájemného	30
9. Provozní náklady	31
10. Ostatní provozní výnosy	31
11. Finanční náklady	31
12. Daň z příjmů	32
13. Investiční nemovitý majetek	32
14. Odložená daň	35
15. Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	35
16. Peníze a peněžní ekvivalenty	36
17. Vlastní kapitál	37
18. Přijaté úvěry a půjčky	37
19. Závazky ze smluv	39
20. Závazky z obchodního styku a jiné závazky	40
21. Řízení finančního rizika	40
22. Podmíněné závazky	42
23. Transakce se spřízněnými stranami	42
24. Události, které nastaly po skončení účetního období	42

Mezitímní účetní závěrka

ke dni 30. června 2024

- Zpráva statutárního orgánu
- Účetní závěrka
- Další informace

Zpráva statutárního orgánu

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

Před osmi lety Holding vyčlenil do Skupiny pod značkou City Home část svých realitních činností, konkrétně nákup podílů v bytových domech nebo celých bytových domů. V roce 2017 vstoupili do Společnosti externí investoři.

Specifičnost podnikání Společnosti spočívá v nabývání ideálních spoluvlastnických podílů v existujících nemovitostech, které dosud nebyly rozděleny na jednotlivé jednotky (byty, komerční prostory apod.). Základním cílem je postupné dokoupení zbývajících podílů v těchto nemovitostech až do jejich úplného scelení a následné rozdělení na jednotky a prodej těchto jednotek. V některých případech může strategie spočívat v prodeji takto konsolidované nemovitosti, pokud se naskytne výhodná příležitost pro její prodej. Od roku 2021 je významnou součástí strategie Skupiny uzavírání dohod o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví s následným rozdělením budovy na jednotky a prodejem jednotek získaných z vypořádání.

Silnou stránkou Společnosti je stabilní pozice na trhu ideálních podílů, bohaté zkušenosti s akvizičním procesem při nákupu spoluvlastnických podílů, odborné právní a finanční znalosti. Po akvizici je zajištěn odborný manažerský dohled a správa celého portfolia nemovitostí. Po scelení nemovitosti nebo vypořádání spoluvlastnictví poskytuje Společnost odborné realitní služby spojené s uvedením jednotek na trh. Pod značkou City Home jsou nabízeny koncovým klientům kvalitní cenově dostupné bytové i nebytové jednotky k okamžitému nastěhování či s potenciálem k rekonstrukci v atraktivních lokalitách.

Vývoj realitního trhu

Český realitní trh zaznamenal výrazné oživení. Pozvolný pokles úrokových sazeb hypotečních úvěrů, zrušení úvěrových parametrů a odložené poptávka pozitivně přispěly k rostoucí poptávce a k růstu prodeje nemovitostí v prvním pololetí letošního roku.

Na trhu je dostatek nemovitostí a kupující mají z čeho vybírat, ceny nemovitostí se vrátily k opatrnému růstu. V pololetí roku 2024 oproti předchozímu období (Q4 2023) se průměrné ceny realizovaných prodejů v Praze zvýšily o 8,5 % a celorepublikově o 6,5 %. Z pohledu transakcí byl větší zájem o starší nemovitosti než novostavby, protože jsou cenově dostupnější, přestože v mnoha případech vyžadují dodatečné úpravy či další výdaje na nutné opravy.

Za prvních šest měsíců se v metropoli prodalo 3.500 nových bytů, což je třetí prodejně nejlepší výsledek za posledních více než 10 let. Nabídkové ceny překonaly hranici 155.000 Kč/m² a lze očekávat v následujících měsících pokračující mírný růst ceny bytů v řádu jednotek procent. I nadále je největší zájem o malometrážní bytové jednotky.

Zatímco v letech 2022 a 2023 na realitním trhu dominovali kupující s vlastními zdroji, v roce 2024 je situace opačná. V první polovině tohoto roku 83 % kupujících využilo úvěr na bydlení.

Podle údajů Českého statistického úřadu byla v květnu 2024 zahájena výstavba 2 819 bytů, což je meziročně o 18,2 % méně než loni, dokončených bytů bylo o 2,1 % meziročně méně. Mnoho investorů dokončilo přípravu projektů a na trh uvedly nové byty před zahájením výstavby, takže ve druhém čtvrtletí bylo do prodeje zařazeno nejvíce bytů za poslední čtyři roky, nicméně trh stále dohání deficit z předchozích let.

Ceny pronájmů za poslední roky rostou, jsou úzce provázané s dostupností vlastního bydlení, a to zejména v Praze, kde chce bydlet mnohem více lidí.

Meziroční inflace ke konci června 2024 činila 2,0 % než ve stejném měsíci roku 2023 a Česká národní banka dohlídí na to, aby inflace byla nízká, stabilní a tím i předvídatelná. Podle předběžných údajů Eurostatu

City Home Invest III, a.s.
Praha

meziroční změna 27 členských zemí EU v červnu činila 2,6 %. Hospodářský růst v eurozóně zdá se být v letošním roce nevýrazný.

Míra nezaměstnanosti ke konci červnu 2024 činila 3,6 % a neočekává se pokles. Přetrvávající nedostatek pracovníků na trhu práce nedovolí výraznější zpomalení růstu nominálních mezd.

Celorepublikově panuje optimismus na realitním trhu pro letošní rok. Bydlení hraje a bude i nadále hrát důležitou roli ve spotřebním koši domácnosti.

Komentář statutárního orgánu k neauditovaným konsolidovaným finančním výsledkům Skupiny za první pololetí roku 2024

Tato mezitímní konsolidovaná účetní závěrka nebyla podrobena auditu ani omezenému ověření nezávislým statutárním auditorem.

Konsolidované výsledky

Konsolidovaným výsledkem hospodaření Skupiny po zdanění za období od 1.1.2024 do 30.6.2024 byl zisk ve výši 24 616 tis. Kč (2023: ztráta ve výši 9 128 tis. Kč).

Zisk za první pololetí roku 2024 byl pozitivně ovlivněn novými akvizicemi Skupiny. Dále byl výsledek hospodaření ovlivněn pozitivním vývojem na trhu nemovitostí, kdy došlo k růstům hodnoty nemovitostí za sledované období.

Na druhou stranu je výsledek hospodaření negativně ovlivněn vysokými úrokovými sazbami u bankovních úvěrů a emitovaných dluhopisů, které jsou úročeny pohyblivou úrokovou sazbou. Zejména se jednalo o úročení dluhopisů emitovaných v červenci roku 2023 v celkové nominální hodnotě 500 000 tis. Kč, které jsou úročeny 4% p.a. + 6M PRIBOR. Sazba 6M PRIBOR je v případě těchto dluhopisů stanovována vždy k 20.1 a 20.7. příslušného roku. S ohledem na vysokou repo sazbu na počátku roku 2024 jsou finanční náklady za první pololetí tímto efektem negativně ovlivněny.

Provozní zisk před zdaněním činil za sledované období 73 754 tis. Kč, což představuje nárůst o 61 903 tis. Kč v porovnání s předchozím rokem (k 30.6.2023 provozní zisk před zdaněním 11 851 tis. Kč).

Konsolidovaný výkaz o finanční situaci

K 30. červnu 2024 činila bilanční suma 2 025 704 tis. Kč, což představovalo nárůst o 1 623 tis. Kč v porovnání s předchozím rokem 2023 (2 024 081 tis. Kč).

Konsolidovaná aktiva jsou složena z:

- Dlouhodobý majetek činil k 30. červnu 2024 hodnotu ve výši 1 739 767 tis. Kč. v porovnání s hodnotu 1 674 110 tis. Kč ke konci roku 2023. Důvodem nárůstu jsou mimo jiné nové akvizice v prvním pololetí a dále vliv přecenění portfolia ke konci sledovaného období.
- Krátkodobý majetek činil k 30. červnu 2024 hodnotu ve výši 285 937 tis. Kč. v porovnání s hodnotu 349 971 ke konci roku 2023. Pokles je zapříčiněn zejména poklesem obchodních pohledávek.

Vlastní kapitál Skupiny k 30. červnu 2024 činil 663 742 tis. Kč, což představuje nárůst o 24 616 tis. Kč v porovnání s koncem roku (31.12.2023 - 639 126 tis. Kč).

V rámci dlouhodobých závazků došlo ke snížení na 1 019 869 tis. Kč (31.12.2023 - 1 201 567 tis. Kč). Důvodem poklesu je zejména reklasifikování dluhopisů v celkové nominální výši 210 000 tis. Kč do krátkodobých závazků vzhledem k jejich splatnosti v červnu roku 2025.

City Home Invest III, a.s.
Praha

Krátkodobé závazky vzrostly na 342 093 tis. Kč z 183 388 tis. Kč k 31.12.2023. Důvodem nárůstu je zejména výše uvedená splatnost dluhopisů v nominální hodnotě 210 000 tis. Kč v červnu roku 2025.

Vývoj podnikání

Vklady SATPO a společníků ve Společnosti činí 82 007 tis. Kč (základní kapitál a ostatní kapitálové fondy).

Kupní síla je posílána prostřednictvím čtyř emisí dluhopisů. První emise dluhopisů v nominální výši 210 000 tis. Kč byla vydána 16. října 2017 a řádně splacena dne 15. října 2023. Druhá emise dluhopisů v nominální výši 210.000 tis. Kč byla vydána 15. června 2020 se splatností 15. června 2025. Třetí emise dluhopisů v nominální výši 210.000 tis. Kč byla vydána 9. listopadu 2020 se splatností 9. listopadu 2025. V roce 2023 byla vydána čtvrtá emise dluhopisů celkové nominální hodnotě 500 000 tis. Kč. Tato emise byla realizována na základě dluhopisového programu v celkové nominální hodnotě 1 000 000 tis. Kč, který byl schválen Českou národní bankou dne 17. června 2023. Dluhopisy emitované v roce 2023 jsou úročeny pohyblivou úrokovou sazbou 4% p.a. + 6M PRIBOR.

Subholding City Home Invest III, a.s. i nadále realizoval investice do bytových domů v Praze – koupil spoluvlastnické podíly ve 2 nových projektech, dokoupil podíl do 100% v projektu Sokolovská 160 a podařilo se mu úspěšně vypořádat spoluvlastnictví u 2 projektů (Karlínské náměstí 10 and Přípotoční 17), kde došlo k rozdělení budovy na jednotky za účelem jejich dalšího prodeje. Subholding i nadále realizoval prodeje takto vypořádaných jednotek klientům. Hodnota podílů v nájemních domech se ke dni 30.6.2024 zvýšila na 1 739 767 tis. Kč.

Dlouhodobá strategie

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

Předpoklad trvání podnikatelské činnosti

Vlastní kapitál ke dni 30.6.2024 činí 663 742 tis. Kč.

Vedení společnosti při přípravě účetní závěrky společnosti za první pololetí roku 2024 prověřilo oprávněnost uplatnění předpokladu pokračování obchodní činnosti (going concern), přičemž rovněž zohlednilo stávající finanční výsledky a provozní peněžní toky skupiny v průběhu roku 2024. Vedení důkladně přezkoumalo rizikové oblasti popsané ve zprávě statutárního orgánu a v příloze k mezitímní konsolidované účetní závěrce. Případná rizika byla testována na základě peněžních toků skupiny a dalších finančních ukazatelů.

Vývoj české ekonomiky slibuje stabilizaci. Meziroční míra inflace dosáhla k 30.6.2024 výše 2% (cíl České národní banky), ceny nemovitostí se vrátily k postupnému růstu. Současně Česká národní banka během první poloviny roku 2024 snížila repo sazbu na 4,75%, kdy další snížení je očekáváno do konce roku.

Vedení společnosti je přesvědčeno, že nehrozí přerušování podnikatelské činnosti a že sestavení účetní závěrky na základě předpokladu pokračování podnikatelské činnosti je oprávněné.

Zaměstnanci

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

Předpokládaný vývoj podnikání

Vedení celkově očekává pozitivní výsledek hospodaření za rok 2024. Toto očekávání vychází z predikcí finančních výsledků na rok 2024 v návaznosti na plánované akvizice do konce roku 2024 a s ohledem na pozitivní vývoj cen nemovitostí.

RIZIKOVÉ OBLASTI

Strategická rizika

Ekonomika

Český realitní trh zaznamenal výrazné oživení. Pozvolný pokles úrokových sazeb hypotečních úvěrů, zrušení úvěrových parametrů a odložené poptávka pozitivně přispěly k rostoucí poptávce a k růstu prodeje nemovitostí v prvním pololetí letošního roku.

Míra nezaměstnanosti ke konci červnu 2024 činila 3,6 % a neočekává se pokles. Přetrvávající nedostatek pracovníků na trhu práce nedovolí výraznější zpomalení růstu nominálních mezd.

Meziroční inflace ke konci června 2024 činila 2,0 % než ve stejném měsíci roku 2023 a Česká národní banka dohlíží nato, aby inflace byla nízká, stabilní a tím i předvídatelná. Podle předběžných údajů Eurostatu meziroční změna 27 členských zemí EU v červnu činila 2,6 %. Hospodářský růst v eurozóně zdá se být v letošním roce nevýrazný.

Riziko externího financování a financování výstavby (development)

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

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

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

Bankovní úvěry a vydané dluhopisy jsou spojeny s určitými finančními podmínkami. Porušení těchto podmínek může mít za následek zesplatnění finančního závazku. K 30. červnu 2024 skupina tyto finanční podmínky dodržovala. Skupina snižuje riziko testováním různých scénářů.

Riziko související s (re)financováním

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

Hlavní finanční závazky představovaly k 30. červnu 2024 dluhopisy ve výši 420 000 tis. Kč se splatností v roce 2025 a dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 500 000 tis. Kč se splatností v roce 2027. Schopnost Společnosti splatit tyto dluhopisy závisí na úspěšném generování peněžních toků ze stávajících a budoucích projektů. Splacení dluhopisů za použití peněžních toků generovaných ze stávajících a budoucích projektů bude záviset na akvizičních příležitostech. Pokud bude nedostatek zajímavých příležitostí, skupina přistoupí ke snížení

City Home Invest III, a.s.
Praha

zadlužení. V případě existence zajímavých příležitostí má skupina v plánu splatit dluhopisy emisí nových dluhopisů.

Splacení emise dluhopisů ve výši 420 000 tis. Kč se splatností v roce 2025 je předpokládáno prostřednictvím nové emise dluhopisů vydaných v rámci dluhopisového programu pro emise dluhopisů v celkové výši 1.000.000 tis. Kč (schváleného Českou národní bankou dne 17. června 2023).

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

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

Úrokové sazby

V důsledku oslabení ekonomiky nejprve kvůli pandemii COVID-19 a v současné době kvůli válce na Ukrajině může mít růst cen energií, služeb či zboží a vyšší míra nezaměstnanosti ve spojení s růstem hypotečních úrokových sazeb negativní vliv na poptávku po rezidenčních nemovitostech.

Bankovní rada České národní banky v rámci protiinflačních opatření opakovaně zvyšovala základní úrokovou sazbu, což mělo vliv na růst úrokových sazeb u komerčních a hypotečních úvěrů. Průměrná hypoteční úroková sazba se pohybovala nad 6 %.

Vzhledem ke snížení inflace dle dlouhodobého cíle České národní banky na 2% došlo v prvním pololetní roku 2024 ke snížení repo sazby z prosincové výše 6,75% na 4,75% k 30.6.2024.

Právní prostředí a schvalovací proces

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

Provozní riziko

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

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

Časový plán a řízení nákladů

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

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

City Home Invest III, a.s.
Praha

Riziko související s vykazováním

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

V Praze dne 23. září 2024

Statutární orgán:



Jiří Pokorný



Jiří Polanský

City Home Invest III, a.s.
Praha

City Home Invest III, a.s.

Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka

ke dni 30. června 2024

Výkaz zisků a ztrát v mezitímní konsolidované účetní závěrce

Ke dni 30. června 2024
v tis. Kč

	Bod	30.6.2024	30.6.2023
Výnosy ze smluv se zákazníky	6	91	0
Výnosy z pronájmu	8	8 949	12 468
Výnosy celkem		9 040	12 468
Čistý zisk/ztráta z prodeje investičního nemovitého majetku	7	-1 592	2 517
Výnosy celkem včetně čistého zisku/ztráty z prodeje investic do nemovitostí		7 448	14 984
Náklady na prodej		-22 473	-18 339
Změny hodnoty investičního nemovitého majetku	13	123 049	36 083
Provozní náklady	9	-34 510	-21 245
Ostatní provozní výnosy	10	241	369
PROVOZNÍ ZISK		73 754	11 851
Finanční výnosy		10 201	8 462
Finanční náklady	11	-49 041	-28 547
ZISK PŘED ZDANĚNÍM		34 914	-8 234
Daň z příjmů	12	-10 297	-561
ZISK ZA OBDOBÍ A ÚPLNÝ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ CELKEM		24 616	-8 794

Rozvaha v mezitímní konsolidované účetní závěrce

Ke dni 30. června 2024
v tis. Kč

	Bod	30.6.2024	31.12.2023
Dlouhodobá aktiva			
Investiční nemovitý majetek	13	1 739 767	1 674 110
Investice do přidružených podniků		0	0
DLOUHODOBÁ AKTIVA CELKEM		1 739 767	1 674 110
Krátkodobá aktiva			
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	15	213 178	255 474
Peníze a peněžní ekvivalenty	16	72 759	94 497
KRÁTKODOBÁ AKTIVA CELKEM		285 937	349 971
AKTIVA CELKEM		2 025 704	2 024 081
Vlastní kapitál			
Základní kapitál + ostatní kapitálové fondy	17	82 007	100 000
Nerozdělený zisk	17	581 735	539 126
VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM		663 742	639 126
Dlouhodobé závazky			
Vydané dluhopisy	18	673 401	874 236
Bankovní úvěry	18	181 765	173 086
Ostatní dlouhodobé závazky		386	226
Odložený daňový závazek	14	164 317	154 019
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY CELKEM		1 019 869	1 201 567

City Home Invest III, a.s.
Praha

Krátkodobé závazky

Krátkodobá část dlouhodobých úvěrů a půjček		287 799	86 327
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	20	48 943	90 985
Ostatní finanční závazky		0	174
Smluvní závazky	19	4 088	873
Splatné daňové závazky	12	1 262	5 030
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY CELKEM		342 093	183 388
ZÁVAZKY CELKEM		1 361 962	1 384 955
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		2 025 704	2 024 081

Konsolidovaný přehled o změnách vlastního kapitálu

v tis. Kč

	Základní kapitál + ostatní kapitálové fondy	Nerozdělené zisky	Vlastní kapitál celkem
Stav k 1.1.2024	100 000	539 126	639 126
Pohyb v kapitálu	-17 994	17 994	0
Zisk za období	0	24 616	24 616
Stav k 30.6.2024	82 007	581 735	663 742

	Základní kapitál + ostatní kapitálové fondy	Nerozdělené zisky	Vlastní kapitál celkem
Stav k 1.1.2023	100 000	695 269	795 269
Vlastní akcie	0	-147 015	-147 015
Zisk za období	0	-9 128	-9 128
Stav k 31.12.2023	100 000	539 126	639 126

Konsolidovaný výkaz peněžní toků

Za období končící 30. června 2024
v tis. Kč

	30.6.2024	30.6.2023
ZISK ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ	24 616	-8 794
Úpravy:		
Finanční náklady	38 840	20 085
Zisk/ztráta z přecenění investičního nemovitého majetku	-123 049	-36 083
Daň z příjmů	10 298	561
Provozní peněžní toky před pohyby pracovního kapitálu	-49 295	-24 232
Snížení/(zvýšení) pohledávek z obchodního styku a jiných pohledávek	42 532	-10 071
Zvýšení/(snížení) závazků z obchodního styku a jiných závazků	-41 493	-2 431
Zvýšení/(snížení) smluvních závazků	3 216	5 741
PENĚŽNÍ TOKY VYTVOŘENÉ Z PROVOZNÍ ČINNOSTI	-45 040	-30 993
Zaplacená daň z příjmů	-4 156	-33
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK VZTAHUJÍCÍ SE K PROVOZNÍ ČINNOSTI	-49 196	31 026
Investiční činnost		
Vliv nákupů a prodejů investičního nemovitého majetku (netto)	57 392	-130 794
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK VZTAHUJÍCÍ SE K INVESTIČNÍ ČINNOSTI	57 392	-130 794
Finanční činnost		
Zaplacené úroky	-31 515	-20 085
Výnosy a splátky z dluhopisů	0	2 114
Výnosy a splátky úvěrů a půjček	1 581	187 643
Změny v kapitálu	0	0
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK VZTAHUJÍCÍ SE K FINANČNÍ ČINNOSTI	-29 935	169 672

City Home Invest III, a.s.
Praha

Čistý přírůstek/úbytek (-) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	-21 738	7 852
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	94 497	36 648
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	72 759	44 500

Příloha k mezitímní konsolidované účetní závěrce

ke dni 30. června 2024

1. Všeobecné informace

Společnost City Home Invest III, a.s. ("Společnost") je akciovou společností, která byla založena a je zapsána v obchodním rejstříku v České republice. Její konečnou ovládající osobou je pan Jiří Pokorný. Společnost ani Skupina neměly v roce 2024 ani v předcházejících letech žádné zaměstnance. Adresa sídla Společnosti je Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Praha 5, Česká republika. Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spis. zn. B 27415 a její identifikační číslo je 045 48 817.

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

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

2. Aplikace nových a novelizovaných standardů

Nové a novelizované standardy IFRS, které byly vydány, avšak dosud nenabýly účinnosti

Společnost v současné době posuzuje potenciální dopad dalších nových standardů, novel standardů a interpretací přijatých EU, které jsou dosud neúčinné a neaplikované při sestavování účetní závěrky, avšak nepředpokládá významný dopad na účetní závěrku.

3. Významná účetní pravidla

3.1 Výchozí podmínky sestavování účetní závěrky

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

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

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

Níže jsou uvedena základní účetní pravidla.

3.2 Schopnost účetní jednotky pokračovat ve své činnosti

V době schválení účetní závěrky vedení Společnosti přiměřeně očekávalo, že Skupina bude mít v dohledné budoucnosti potřebné zdroje pro další provozní činnosti. Proto vedení Společnosti při přípravě účetní závěrky uplatnilo účetní předpoklad, že účetní jednotka bude schopna pokračovat ve své činnosti.

I přes nejistoty související s ruskou invazí na Ukrajinu se Společnost na základě posouzení všech aktuálně dostupných informací domnívá, že předpoklad ohledně schopnosti Společnosti pokračovat ve své činnosti není ohrožen, a proto je uplatnění tohoto předpokladu pro sestavení účetní závěrky vhodné a v současné době neexistuje žádná významná nejistota ohledně tohoto předpokladu.

3.3 Východiska pro konsolidaci

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

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

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

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

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

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

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

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

Zisk nebo ztráta jsou přiřazeny vlastníků Společnosti a nekontrolním podílům.

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

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

3.4 Podnikové přeměny

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

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

- odložené daňové pohledávky nebo závazky a aktiva a závazky související s ujednáními o zaměstnaneckých požitcích jsou vykázány a oceněny v souladu se standardem IAS 12 a IAS 19;
- závazky nebo kapitálové nástroje související s dohodami o úhradách vázaných na akcie v nabývaném podniku nebo dohodami o úhradách vázaných na akcie Skupiny nahrazujícími dohody o úhradách vázaných na akcie v nabývaném podniku jsou k datu akvizice oceněny v souladu se standardem IFRS 2 (viz níže); a
- aktiva (nebo vyřazované skupiny), která jsou klasifikována jako držená k prodeji v souladu se standardem IFRS 5, jsou oceněna v souladu s tímto standardem.

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

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

3.5 Investice do přidružených a společných podniků

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

City Home Invest III, a.s.
Praha

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

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

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

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

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

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

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

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

3.6 Vykazování výnosů

Prodej nemovitého majetku

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

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

3.7 Nájemní smlouvy (leasingy)

Skupina jako nájemce

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

Skupina jako pronajímatel

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

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

3.8 Cizí měny

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

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

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

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

3.9 Výpůjční náklady

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

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

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

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

3.10 Zaměstnanecké požitky

Společnost samotná ani Skupina neměly v roce 2024, stejně jako v předchozích letech, žádné zaměstnance.

3.11 Daně

Daňový náklad představuje součet splatné daně a odložené daně.

Splatná daň

Splatná daň se vypočítá na základě zdanitelného zisku za dané období. Zdanitelný zisk se liší od čistého zisku vykázaného v hospodářském výsledku, protože nezahrnuje položky výnosů, resp. nákladů, které jsou zdanitelné nebo odčitatelné od základu daně v jiných letech, ani položky, které nejsou zdanitelné, resp. odčitatelné od základu daně. Splatná daň Skupiny se vypočítává za použití daňových sazeb, které vyplývají nebo v podstatném ohledu vyplývají z právních předpisů platných ke konci účetního období.

Odložená daň

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

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

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

City Home Invest III, a.s.
Praha

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

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

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

3.12 Pozemky, budovy a zařízení

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

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

Pozemky ve vlastnictví Společnosti se neodepisují.

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

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

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

3.13 Investiční nemovitý majetek

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

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

3.14 Nehmotná aktiva

Samostatně pořízená nehmotná aktiva

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

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

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

Třídy nehmotných aktiv Skupiny s příslušnou dobou použitelnosti jsou následující:

Ochranné známky	Doba použitelnosti 20 let
Software	Doba použitelnosti 3 roky

3.15 Snížení hodnoty pozemků, budov a zařízení a nehmotných aktiv

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

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

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

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

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

3.16 Zásoby

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

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

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

3.17 Finanční nástroje

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

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

Finanční aktiva

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

Snížení hodnoty finančních aktiv

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

Odúčtování finančních aktiv

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

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

Finanční závazky a vlastní kapitál

Kapitálové nástroje

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

Finanční závazky

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

Odúčtování finančních závazků

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

3.18 Rezervy

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

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

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

Záruky

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

3.19 Podmíněné závazky

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

4. Rozhodující účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty odhadů

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

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

Rozhodující úsudky při uplatňování účetních pravidel Skupiny

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

Klasifikace mezi investičním nemovitým majetkem a zásobami

Nemovitosti Skupiny jsou klasifikovány buď jako investice do nemovitostí, nebo jako zásoby v souladu se standardy IAS 40 a IAS 2. Podle pravidel stanovených Skupinou jsou nemovitosti generující nájemné nebo pořízené s výhledem kapitálového zhodnocení klasifikovány jako investice do nemovitostí a oceňovány reálnou hodnotou, s výjimkou majetku, u kterého nelze reálnou hodnotu spolehlivě stanovit. Pozemky a nemovitosti, u nichž je jasný záměr realizovat developerskou činnost (což je obvykle doloženo územním rozhodnutím), jsou klasifikovány jako zásoby a oceňovány pořizovací cenou. Vedení prověřuje klasifikaci nemovitého majetku ke každému rozvahovému dni.

Ocenění investičního nemovitého majetku reálnou hodnotou

Reálná hodnota investičního nemovitého majetku je stanovena v souladu s IFRS 13 na základě zprávy o ocenění vypracované nezávislým certifikovaným odhadcem. Ředitelé přezkoumávají ocenění investic do nemovitostí ke každému rozvahovému dni a ujistují se, že výsledky ocenění k 30. 6. 2024 a 31. 12. 2023 jsou konzistentní a srovnatelné. Ředitelé Skupiny navíc porovnávají tato externí ocenění s interními a v případě potřeby je upravují pro budoucí použití.

Pořízení aktiv vs. podnikové přeměny

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

Odložená daň z přecenění investičního nemovitého majetku

Pro účely ocenění odložených daňových závazků nebo odložených daňových pohledávek vyplývajících z investic do nemovitostí, které jsou oceňovány s použitím modelu ocenění reálnou hodnotou, vedení prověřilo portfolio investic do nemovitostí Skupiny a dospělo k závěru, že investice do nemovitostí Skupiny nejsou drženy podle

City Home Invest III, a.s.
Praha

obchodního modelu, jehož cílem je spotřebovat v podstatě veškeré ekonomické užítky z těchto investic do nemovitostí v čase, a nikoli prodejem.

Hlavní zdroje nejistoty při odhadech

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

Oceňování reálnou hodnotou a proces oceňování

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

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

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

5. Složení Skupiny

Informace o složení Skupiny k 30. červnu 2024:

Název subjektu	IČO	Země registrace	% podíl	od:	do:
City Home Invest III, a.s.	4548817	Česká republika	59,2	21.01.2016	stále
City Home Project VII, s.r.o.	6309658	Česká republika	100	04.12.2017	stále
City Home Project VIII, s.r.o.	8285713	Česká republika	100	12.11.2019	stále
City Home Project IX, s.r.o.	10937951	Česká republika	100	09.06.2021	stále
City Home Project X, s.r.o.	11922621	Česká republika	100	08.10.2021	stále
City Home Project XI, s.r.o.	11921269	Česká republika	100	07.10.2021	stále
City Home Project XII, s.r.o.	14013789	Česká republika	100	26.11.2021	stále
City Home Project XIII, s.r.o.	14270650	Česká republika	100	28.02.2022	stále
City Home Project XIV, s.r.o.	14270668	Česká republika	100	01.03.2022	stále
City Home Project XV, s.r.o.	14270676	Česká republika	100	01.03.2022	stále
City Home Project XVI, s.r.o.	14270684	Česká republika	100	01.03.2022	stále
City Home Project XVII, s.r.o.	14270692	Česká republika	100	01.03.2022	stále
City Home Project XVIII, s.r.o.	17197201	Česká republika	100	31.05.2022	stále
City Home Project XIX, s.r.o.	17197287	Česká republika	100	31.05.2022	stále
City Home Project XX, s.r.o.	17197376	Česká republika	100	31.05.2022	stále
City Home Project XXI, s.r.o.	17287197	Česká republika	100	28.06.2022	stále
City Home Project XXII, s.r.o.	17288444	Česká republika	100	28.06.2022	stále
City Home Project XXIII, s.r.o.	17288550	Česká republika	100	28.06.2022	stále
City Home Project XXIV, s.r.o.	09000135	Česká republika	100	28.02.2020	stále
City Home Project XXV, s.r.o.	09000071	Česká republika	100	28.02.2020	stále

City Home Invest III, a.s.
Praha

City Home Project XXVI, s.r.o	17966019	Česká republika	100	23.01.2023	stále
City Home Project XXVII, s.r.o.	17966035	Česká republika	100	23.01.2023	stále
City Home Project XXVIII, s.r.o	17966043	Česká republika	100	23.01.2023	stále
City Home Project XXIX, s.r.o.	17966051	Česká republika	100	23.01.2023	stále
City Home Project XXXI, s.r.o.	19493843	Česká republika	100	30.06.2023	stále
City Home Project XXXII, s.r.o	19493851	Česká republika	100	30.06.2023	stále
City Home Project XXXIII, s.r.o	19493860	Česká republika	100	30.06.2023	stále
City Home Project XXXIV, s.r.o.	19493878	Česká republika	100	30.06.2023	stále
City Home Finance III, s.r.o	19084170	Česká republika	100	23.02.2023	stále
SATPO Project XX, s.r.o.	14245001	Česká republika	100	16.02.2022	stále

Informace o složení Skupiny k 31. prosinci 2023:

Název subjektu	IČO	Země registrace	% podíl	od:	do:
City Home Invest III, a.s.	4548817	Česká republika	59,2	21.01.2016	stále
City Home Project VII, s.r.o.	6309658	Česká republika	100	04.12.2017	stále
City Home Project VIII, s.r.o.	8285713	Česká republika	100	12.11.2019	stále
City Home Project IX, s.r.o.	10937951	Česká republika	100	09.06.2021	stále
City Home Project X, s.r.o.	11922621	Česká republika	100	08.10.2021	stále
City Home Project XI, s.r.o.	11921269	Česká republika	100	07.10.2021	stále
City Home Project XII, s.r.o.	14013789	Česká republika	100	26.11.2021	stále
City Home Project XIII, s.r.o.	14270650	Česká republika	100	28.02.2022	stále
City Home Project XIV, s.r.o.	14270668	Česká republika	100	01.03.2022	stále
City Home Project XV, s.r.o.	14270676	Česká republika	100	01.03.2022	stále
City Home Project XVI, s.r.o.	14270684	Česká republika	100	01.03.2022	stále
City Home Project XVII, s.r.o.	14270692	Česká republika	100	01.03.2022	stále
City Home Project XVIII, s.r.o.	17197201	Česká republika	100	31.05.2022	stále
City Home Project XIX, s.r.o.	17197287	Česká republika	100	31.05.2022	stále
City Home Project XX, s.r.o.	17197376	Česká republika	100	31.05.2022	stále
City Home Project XXI, s.r.o.	17287197	Česká republika	100	28.06.2022	stále
City Home Project XXII, s.r.o.	17288444	Česká republika	100	28.06.2022	stále
City Home Project XXIII, s.r.o.	17288550	Česká republika	100	28.06.2022	stále
City Home Project XXIV, s.r.o.	09000135	Česká republika	100	28.02.2020	stále
City Home Project XXV, s.r.o.	09000071	Česká republika	100	28.02.2020	stále
City Home Project XXVI, s.r.o	17966019	Česká republika	100	23.01.2023	stále
City Home Project XXVII, s.r.o.	17966035	Česká republika	100	23.01.2023	stále
City Home Project XXVIII, s.r.o	17966043	Česká republika	100	23.01.2023	stále
City Home Project XXIX, s.r.o.	17966051	Česká republika	100	23.01.2023	stále
City Home Project XXXI, s.r.o.	19493843	Česká republika	100	30.06.2023	stále
City Home Project XXXII, s.r.o	19493851	Česká republika	100	30.06.2023	stále
City Home Project XXXIII, s.r.o	19493860	Česká republika	100	30.06.2023	stále
City Home Project XXXIV, s.r.o.	19493878	Česká republika	100	30.06.2023	stále
City Home Finance III, s.r.o	19084170	Česká republika	100	23.02.2023	stále
SATPO Project XX, s.r.o.	14245001	Česká republika	100	16.02.2022	stále

V roce 2023 byla realizována fúze sloučením, kdy se společnost City Home Project XXV, s.r.o. jako nástupnická společnost sloučila se společností City Home Project XXX, s.r.o. jako zanikajícím subjektem. Rozhodným dnem fúze byl 1. leden 2023.

V průběhu roku 2023 prodala Společnost 100% podíly ve společnostech SATPO Project XXI, s.r.o., SATPO Project X, s.r.o. a SATPO Project XXII, s.r.o.

City Home Invest III, a.s.
Praha

Dne 25. září 2023 společnost City Home Invest III, a.s. nabyla vlastní akcie v celkové hodnotě 147 015 tis. Kč.

V první polovině roku 2024 se složení Skupiny nezměnilo.

Dne 24. června 2024 byly všechny vlastní akcie společnosti City Home Invest III, a.s. zrušeny.

6. Výnosy

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

	30.6.2024	30.6.2023
Prodej investičního nemovitého majetku	0	0
Ostatní tržby	91	0
Celkem	91	0

7. Čistý zisk/ztráta z prodeje investičního nemovitého majetku

	30.6.2024	30.6.2023
Výnosy z prodeje investičního nemovitého majetku	175 551	74 406
Účetní hodnota vyřazeného investičního majetku a související náklady	-177 143	-71 889
Čistý zisk/ztráta z prodeje investičního nemovitého majetku celkem	-1 592	2 517

Úbytky investičního majetku v roce 2024 představují zejména prodej majetku souvisejícího s rezidenčními projekty Slezská 75, Veletržní 31, Vratislavova 5, Školská 12, V Zahradách 11, Nad Kajetánkou 12, Nad Obcí 5, Ke Koulce 6, Vršovická 85 a Vodičkova 35.

8. Výnosy z nájemného

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

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

Nájemce nemá možnost po uplynutí doby nájmu příslušnou nemovitost odkoupit.

Pololetní výnosy z nájemného od třetích stran činí 9 mil. Kč (v roce 2023: 12 mil. Kč).

9. Provozní náklady

	30.6.2024	30.6.2023
Právní a statutární management	12 862	9 834
Právní služby a poradenství	316	653
Správa aktiv	6 485	2 751
Účetnictví a financování	6 532	3 180
Daňové poradenství a audit	18	72
Ostatní služby	6 284	3 422
Daně a poplatky	521	302
Ostatní provozní náklady	1 492	1 031
Celkem	34 510	21 245

10. Ostatní provozní výnosy

	30.6.2024	30.6.2023
Ostatní provozní výnosy	241	369
Celkem	241	369

11. Finanční náklady

	30.6.2024	30.6.2023
Úroky a ostatní náklady vztahující se k dluhopisům	39 146	16 417
Úrokové náklady vztahující se k bankovním úvěrům a půjčkám	9 895	12 130
Celkem	49 041	28 547

12. Daň z příjmů

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

	30.6.2024	30.6.2023
Zisk/Ztráta (-) před zdaněním	34 914	-8 234
Daň podle vážené průměrné sazby daně z příjmů právnických osob (2024: 21 %; 2023: 19 %)	7 332	-1 564
Vliv daňově neuznatelných nákladů nebo výnosů osvobozených od daně při určování zdanitelného zisku	2 965	2 125
Náklad za účetní období	10 297	561

Náklad za účetní období se skládá z následujících položek:

	30.6.2024	30.6.2023
Splatná daň	0	0
Odložená daň	10 297	561
	10 297	561

13. Investiční nemovitý majetek

	Investice do nemovitostí	Podíly v nájemních domech	Celkem
Reálná hodnota			
K 1. lednu 2023	0	1 533 131	1 533 131
Přírůstky	0	401 966	401 966
Úbytky	0	-437 301	-437 301
Zvýšení reálné hodnoty během účetního období	0	176 314	176 314
K 31. prosinci 2023	0	1 674 110	1 674 110
Přírůstky	0	119 751	119 751
Úbytky	0	-177 143	-177 143
Zvýšení reálné hodnoty během účetního období	0	123 049	123 049
K 30. červnu 2024	0	1 739 767	1 739 767

City Home Invest III, a.s.
Praha

Reálná hodnota investic do nemovitostí Skupiny k 30. červnu 2024 byla stanovena na základě interního oceňovacího modelu, který je konzistentní s externími nezávislými odhady.

Reálná hodnota investic Skupiny do nemovitostí k 31. prosinci 2023 a k 31. prosinci 2022 byla stanovena na základě ocenění provedeného k tomuto datu nezávislými znalci Deloitte Advisory, kteří nejsou se Skupinou spřízněni. Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy. Reálná hodnota byla stanovena na základě tržního přístupu, který zohledňuje současné transakční ceny pro podobné nemovitosti.

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

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

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

Klíčové předpoklady a tržní ukazatele ve vztahu k ocenění nemovitostí k 31. prosinci 2023 jsou následující:

Průměrná nabídková cena v novostavbě v Praze za měsíce 9–10/2023 činila 152 600 Kč za m². Dlouhodobě nejvyšší inzerované ceny v nové zástavbě jsou v Praze 1 následované městskou částí Praha 2. Průměrná inzerovaná cena v Praze 1 byla v září a v říjnu 2023 ve výši 277 500 Kč za m² a 205 500 Kč za m² v Praze 2. Naopak nejnižší inzerovaná cena v září a v říjnu 2023 v nové zástavbě byla v Praze 9 ve výši 134 100 Kč za m²

Pražský trh s nájemním bydlením byl v letech 2020 a 2021 výrazně ovlivněn pandemií a postupně klesal z ceny 332 Kč za m² v březnu 2020 na 278 Kč za m². Hlavním důvodem výrazného poklesu nájemného bylo zvýšení nabídky bytů v centru města, které byly dříve nabízeny ke krátkodobému pronájmu, a k pobytu studentů.

Trh s nájmy se během léta 2021 odrazil a nájemné začalo opět růst. Průměrné nájemné dosáhlo na konci roku 2021 výši 297 Kč za m². K dalšímu výraznému růstu došlo v průběhu roku 2022, kdy nájemné v září dosáhlo 367 Kč za m². Od té doby vzestupný trend pokračuje a v listopadu 2023 dosáhlo průměrné nájemné v Praze 393 Kč za m²

Prémiové nájemné za kancelářské segmenty v Praze bylo od 3. čtvrtletí 2023 ve výši 27,00 EUR za m², hlavní výnos byl 5,00 % a neobsazenost se ve srovnání s předchozím obdobím mírně snížila na 7,5 %.

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

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

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

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

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

V rámci bankovních úvěrů na refinancování akvizice či financování zhodnocení nemovitostí byly tyto nemovitosti zastaveny ve prospěch banky.

14. Odložená daň

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

	Přecenění inv. majetku	Daňové ztráty	Celkem
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
K 1. lednu 2023	-147 638	4 721	-142 917
Vykázané v hospodářském výsledku	-7 740	-3 362	-11 102
K 31. prosinci 2023	-155 378	1 359	-154 019
Vykázané v hospodářském výsledku	-10 298	0	-10 298
K 30. červnu 2024	-165 676	1 359	-164 317

15. Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky

	30.6.2024	31.12.2023
Pohledávky z obchodního styku	10 360	81 518
Opravná položka	-1 976	-1 983
	8 384	79 535
Úvěry	186 400	140 643
Zaplacené zálohy	3 598	2 370
Časové rozlišení	14 337	22 558
Ostatní pohledávky	459	10 368
	213 178	255 474

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

Pohledávky z obchodního styku – počet dnů po datu splatnosti

30.6.2024	Před splatností	<30	31-60	61-90	91-180	181- 360	>360	Celkem
v tis. Kč								
Míra očekávané úvěrové ztráty	0%	2%	5%	10%	25%	50%	100%	
Účetní hodnota brutto	8 384	0	0	0	0	0	1 976	10 360
Očekávaná úvěrová ztráta za dobu trvání	0	0	0	0	0	0	-1 976	-1 976
Účetní hodnota netto	8 384	0	0	0	0	0	0	<u>8 384</u>

Pohledávky z obchodního styku – počet dnů po datu splatnosti

31.12.2023	Před splatností	<30	31-60	61-90	91-180	181- 360	>360	Celkem
v tis. Kč								
Míra očekávané úvěrové ztráty	0%	2%	5%	10%	25%	50%	100%	
Účetní hodnota brutto	79 535	0	0	0	0	0	1 983	81 518
Očekávaná úvěrová ztráta za dobu trvání	0	0	0	0	0	0	-1 983	-1 983
Účetní hodnota netto	79 535	0	0	0	0	0	0	<u>79 535</u>

Časové rozlišení

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

16. Peníze a peněžní ekvivalenty

	30.6.2024	30.6.2023
Pokladna	0	2
Zůstatky na bankovních účtech	72 759	94 495
	<u>72 759</u>	<u>94 497</u>

17. Vlastní kapitál

Struktura vlastního kapitálu je k 30.6.2024 následující:

	30.6.2024	31.12.2023
Základní kapitál	10 000	10 206
Rezervní fond	207	0
Ostatní kapitálové fondy	71 800	89 794
Vlastní akcie	0	-147 015
Nerozdělené zisky	581 735	686 140
Celkem	663 742	639 125

Dne 25. září 2023 společnost City Home Invest III, a.s. nabyla vlastní akcie v celkové hodnotě 147 015 tis. Kč.

Dne 25. září 2023 došlo k navýšení základního kapitálu o částku 8 206 tis. Kč. Současně došlo k vrácení dobrovolných příplatků mimo základní kapitál ve stejné výši, tj. 8 206 tis. Kč. Celková hodnota základního kapitálu včetně ostatních kapitálových fondů tak zůstala v roce 2023 beze změny.

Dne 24. června 2024 byly zrušeny všechny vlastní akcie společnosti City Home Invest III, a.s., čímž došlo ke snížení základního kapitálu o 206 tis. Kč. Částka rovnající se nominální hodnotě vlastních akcií byla převedena do rezervního fondu na úhradu budoucí ztráty.

Rezerva na přepočítání cizích měn

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

Dividendy

V roce 2024 nebyly vyplaceny žádné dividendy.

Rozhodnutí o výplatě dividend za rok 2024 podléhá schválení společníků na valné hromadě a nebylo do této účetní závěrky zahrnuto jako závazek.

18. Přijaté úvěry a půjčky

	30.6.2024	31.12.2023
Bankovní úvěry	261 168	259 413
Vydané dluhopisy	881 797	874 236
Půjčky celkem	1 142 965	1 133 649

City Home Invest III, a.s.
Praha

Dlouhodobé	855 166	1 047 322
Krátkodobé	287 799	86 327

Půjčky Skupiny jsou denominovány v Kč.

Vydané dluhopisy k 30.6.2024:

Dlužník	Věřitel	Datum splatnosti	Kupón p.a.	Jmenovitá hodnota dluhopisů celkem k 30.6.2024 v tis. Kč
City Home Invest III, a.s.	majitelé dluhopisů	15.06.2025	6,00 %	210 000
City Home Invest III, a.s.	majitelé dluhopisů	09.11.2025	5,25 %	210 000
City Home Finance III, s.r.o.	majitelé dluhopisů	20.07.2027	6M PRIBOR+4,00%	500 000

Bankovní úvěry s pohyblivou úrokovou sazbou k 30.6.2024:

Dlužník	Věřitel	Datum splatnosti	Účel úvěru	Úroková sazba	Jistina úvěru v tis. Kč
City Home Project XIX, s.r.o.	Fio banka, a.s.	15.02.2025	refinancování vlastního kapitálu projektu	1M PRIBOR + 2,00 % p.a.	41 575
City Home Project XXV, s.r.o.	Raiffeisenbank, a.s.	31.03.2026	refinancování vlastního kapitálu projektu	1M PRIBOR + 2,70 % p.a.	124 000
City Home Project XXIII, s.r.o.	Raiffeisenbank, a.s.	30.11.2026	refinancování vlastního kapitálu projektu	1M PRIBOR + 2,00 % p.a.	57 765
City Home Project XX, s.r.o.	Fio banka, a.s.	26.04.2025	refinancování vlastního kapitálu projektu	1M PRIBOR + 2,00 % p.a.	13 550
City Home Project XV, s.r.o.	Fio banka, a.s.	30.05.2025	refinancování vlastního kapitálu projektu	1M PRIBOR + 2,00 % p.a.	24 278

V červnu 2023 společnost City Home finance III, s.r.o. patřící do City Home Invest III, připravila dluhopisový program pro účely emise dluhopisů v celkové výši 1 000 000 tis. Kč. (schváleno Českou národní bankou dne 17. června 2023). V rámci dluhopisového programu byla vydána nová emise dluhopisů se splatností v červenci 2027 v celkové jmenovité hodnotě 500 000 tis. Kč. pro účely splacení dluhopisů v celkové jmenovité hodnotě

City Home Invest III, a.s.
Praha

210 000 tis. Kč. splatné v říjnu 2023 a pro další rozvoj obchodních aktivit. Nové dluhopisy jsou úročeny pohyblivou úrokovou sazbou 6M PRIBOR + 4 % p.a.

Půjčky Skupiny jsou denominovány v Kč. Bankovní úvěry a vydané dluhopisy jsou spojeny s určitými finančními závazky. Porušení těchto dohod může vést k okamžité splatnosti dluhu. K 30. červnu 2024 byla Skupina v souladu s těmito ujednáními. Na základě úsudku vedení se reálná hodnota finančních závazků blíží jejich vykazované hodnotě.

Zajištění

Skupina evidovala k 30. červnu 2024 pět bankovních úvěrů (2023: pět bankovních úvěrů). Banka standardně používá k zajištění svých pohledávek z bankovních úvěrů tyto nástroje: zástavní právo k nemovitostem, zástavní právo k pohledávkám z vkladů, zástavní právo k pohledávkám, zástavní právo k obchodnímu podílu, záruka poskytnutá třetí osobou, směnka, aval, podřízení dluhu (podřízení jiných závazků závazkům vůči bance) smlouva o podřízení dluhu, dohoda o uznání dluhu ve formě notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti.

K 30. červnu 2024 existovaly tři nesplacené emise dluhopisů. Dluhopisy jsou zajištěny prostřednictvím agenta pro zajištění zástavním právem k akciím Společnosti a vybraným ideálním podílům na nemovitostech.

Zástavní práva

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

Emise dluhopisů City Home Invest III je zajištěna zástavním právem k akciím společnosti, dceřinými společnostmi společnosti, zástavním právem k nemovitostem a postavení vlastníků dluhopisů je posíleno existencí zajišťovacího prostředku v celkové výši až 1,2 miliardy Kč.

Skupina zastavila svůj majetek (investice do nemovitostí, podíly v dceřiných společnostech, pohledávky, zůstatky peněžních prostředků) ve prospěch bank jako zástavu bankovního úvěru na krytí jistiny dluhu, úroků a dalších případných souvisejících pohledávek ve výši až 405 700 tis. Kč.

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

	30.6.2024	31.12.2023
	%	%
Vydané dluhopisy	8,15	8,61
Bankovní úvěry	7,54	9,27

19. Závazky ze smluv

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

K 31. prosinci 2022	592
Přirůstky	196 428
Úbytky	-196 147
K 31. prosinci 2023	873

City Home Invest III, a.s.
Praha

Přírůstky	196 165
Úbytky	-192 950
K 30. červnu 2024	4 088

20. Závazky z obchodního styku a jiné závazky

	30.6.2024	31.12.2023
Závazky z obchodního styku	18 366	41 806
Jiné závazky – neuhrazené úroky z dluhopisů	24 909	26 798
Jiné závazky – ostatní	3 600	1 153
Časové rozlišení	2 068	21 229
	<u>48 943</u>	<u>90 986</u>

Vedení se domnívá, že účetní hodnota závazků z obchodního styku přibližně odpovídá jejich reálné hodnotě.

21. Řízení finančního rizika

(a) Cíle řízení finančního rizika

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

Skupina se snaží dopady těchto rizik minimalizovat.

(b) Tržní riziko

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

(b)(i) Cena rezidenčních nemovitostí

Poptávka po nemovitostech pro bydlení a investičních nemovitostech přetrvává i nadále. Lze předpokládat, že ceny rozhodně neklesnou. Naopak lze očekávat další, i když méně dynamický růst. Skupina působí především v Praze, kde je velmi silný realitní trh. Podle analýzy realitního trhu se předpokládá, že ceny bytů v Praze budou dlouhodobě růst. Skupina je vystavena riziku náhlého poklesu cen nemovitostí.

(b)(ii) Řízení úrokového rizika

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

City Home Invest III, a.s.
Praha

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

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

Dluhopisy Skupiny k 30. červnu 2024 s pevnou úrokovou sazbou jsou ve výši 420 000 tis. Kč. (2023: 420 000 tis. Kč) dluhopisy, které mají pohyblivou úrokovou sazbu, jsou ve výši 500 000 tis. Kč. (2023: 500 000 tis. Kč)

Jistina bankovního úvěru k 30. červnu 2024 s pevnou úrokovou sazbou činí 0 tis. Kč. (2023: 37 058 tis. Kč), jistina bankovního úvěru, která má pohyblivou úrokovou sazbu činí 261 166 tis. Kč. (2023: 222 372 tis. Kč)

(c) Řízení úvěrového rizika

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

(d) Řízení rizika likvidity

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

	Vážená průměrná efektivní úroková sazba	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	Od 1 do 5 let	Více než 5 let	Celkem
30. června 2024	%	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
Vydané dluhopisy	8,15	0	208 396	673 401	0	881 797
Bankovní úvěry	7,54	0	79 403	181 765	0	261 168
Závazky ze smluv		0	4 088	0	0	4 088
31. prosince 2023	%	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
Vydané dluhopisy	8,61	0	0	874 236	0	874 236
Bankovní úvěry	9,27	0	86 327	173 086	0	259 413
Závazky ze smluv		0	873	0	0	873

(e) Řízení kapitálového rizika

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

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

City Home Invest III, a.s.
Praha

Na Skupinu se nevztahují žádné kapitálové požadavky stanovené externími subjekty.

22. Podmíněné závazky

Skupina si není vědoma, že by k 30. červnu 2024 existoval jakýkoli závazek neuvedený v účetnictví.

23. Transakce se spřízněnými stranami

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

	Prodej spřízněným stranám		Nákup od spřízněných stran		Částky splatné spřízněnými stranami*		Částky splatné spřízněným stranám*	
	30.6.2024	30.6.2023	30.6.2024	30.6.2023	30.6.2024	31.12.2023	30.6.2024	31.12.2023
<u>Přidružené podniky:</u>	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
City Home a.s.	7 757	7 464	0	0	186 400	140 643	0	1 848
SATPO management, s.r.o.	0	0	36 003	24 651	0	0	15 131	32 691

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

24. Události, které nastaly po skončení účetního období

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku Skupiny k 30. červnu 2024 a které by měly být uvedeny v příloze účetní závěrky nebo zohledněny.

Podpis účetní závěrky

V Praze dne 23.9.2024

Statutární orgán:



Jiří Pokorný



Jiří Polanský

City Home Invest III, a.s.
Praha

INFORMACE O SPOLEČNOSTI

PŘEDSTAVENSTVO

Jiří Pokorný, předseda představenstva

Jiří Polanský, člen představenstva

Dana Knížková, člen představenstva

DOZORČÍ RADA

Karel Němeček, předseda dozorčí rady

Vladimír Jaroš, člen dozorčí rady

Tomáš Kolář, člen dozorčí rady

NÁZEV SPOLEČNOSTI

City Home Invest III, a.s.

REGISTRACE SPOLEČNOSTI

IČO: 045 48 817 | akciová společnost registrována u Městského soudu v Praze

Spisová značka B 27415

ADRESA SPOLEČNOSTI

Holečkova 3331/35, 150 00 Praha 5 – Smíchov, Česká republika

T: +420 296 336 900 | E: info@city-home.cz | www.city-home.cz