



# OBSAH

ÚVODNÍ SLOVO	4
VYBRANÉ EKONOMICKÉ UKAZATELE	6
INFORMACE O SKUPINĚ	9
PŘEDSTAVENSTVO	10
VÝZNAMNÉ MILNÍKY ČMN V ROCE 2020	13
ROK VE ZNAMENÍ PANDEMIE	14
DŮRAZ NA DLOUHODOBOU UDRŽITELNOST	17
4 MILIARDY – HODNOTA AKVIZIC ČMN V ROCE 2020	21
NEMOVITOSTNÍ FOND NEMO MEZI NEJLEPŠÍMI	25
SPRAVOVANÉ PORTFOLIO ČMN	28
NEMOVITOSTI V ČÍSLECH	31
PORTFOLIO NEMOVITOSTÍ SPRAVOVANÝCH SKUPINOU ČMN	35
UDRŽITELNÉ PODNIKÁNÍ	55
KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. 12. 2020	57
PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	79
INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. 12. 2020	107
PŘÍLOHA INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	123
ZPRÁVA O VZTAZÍCH	145
KONTAKTY	152



# ÚVODNÍ SLOVO

VÁŽENÉ DÁMY, VÁŽENÍ PÁNOVÉ,

rok 2020 se jistě nesmazatelně zapíše do našich pamětí. Když počátkem roku zasáhl svět neznámý virus covid-19, který od základu změnil fungování moderní společnosti, ukázalo se, že jedinou konstantou dnešního světa je změna. Každý z nás procházel náročnými výzvami, jak v pracovním, tak v osobním životě. Ani v naší společnosti tomu nebylo jinak. I přes všechny nepříznivé okolnosti,

výzvy i překážky, byl ale rok 2020 pro ČMN rokem stability a růstu. Ukázalo se, že naše společnost dokáže ustát i takto náročné podmínky.

Pandemie Českou republiku zasáhla právě v momentě, kdy ČMN dokončovala akvizici kancelářských budov moderního komplexu CITY WEST v pražských Stodůlkách. I přes počáteční

nejistotu financujících bank se podařilo transakci úspěšně dokončit, a stala se tak jednou z největších akvizicí za druhé čtvrtletí roku 2020 na trhu kancelářských budov v České republice, což byl i významný milník pro celý český nemovitostní trh.

Volatilita a nejistota na investičním trhu s sebou často přináší kromě hrozeb i zajímavé příležitosti, které by za jiných okolností byly nedostupné nebo finančně neatraktivní. Pro ČMN byl touto příležitostí kancelářský komplex Churchill Square u hlavního nádraží v Praze – jedna z nejmodernějších staveb v celé střední Evropě. Tento unikátní projekt se ČMN podařilo před koncem loňského roku koupit od investiční skupiny Penta za přibližně 4 miliardy ve společném podniku se skupinou CFH. ČMN se navíc v rámci této transakce podařilo navázat obchodní vztahy s významnými německými i rakouskými bankami, jež byly schopny nabídnout velmi atraktivní podmínky financování. A zatímco akvizice již zmíněného projektu CITY WEST C1 a C2 byla za rok 2020 čtvrtou největší kancelářskou transakcí v celé České republice, Churchill Square se stala tou úplně největší.

Ke konci roku 2020 realitní skupina ČMN spravovala nemovitostní portfolio přesahující 11 miliard korun, čímž se úspěšně etablovala mezi přední hráče tuzemského realitního trhu, kdy aktuálně spravuje více než 3 % kancelářské plochy v Praze.

ČMN má za sebou nepochybně velmi úspěšné roky. Průměrný růst v letech 2019 a 2020 ve výši 64 % předčil i naše nejoptimističtější očekávání. ČMN se stala na trhu známým hráčem, což má nesporné výhody v množství příležitostí, které můžeme z hlediska investičního potenciálu analyzovat. Projektů, které by splňovaly naše přísná kvalitativní

a ekonomická kritéria ale není mnoho, a to zejména v sektoru prémiových nemovitostí, kterých je v Praze oproti jiným metropolím stále nedostatek. Přesto na trhu stále vidíme atraktivní investiční příležitosti. V současné době analyzujeme vstup na další regionální trhy a také na trh logistických nemovitostí. Naším cílem je zdravý akviziční růst a zejména růst hodnoty na již drženém portfoliu.

S radostí a nutnou dávkou pokory bych zde rád zdůraznil, že dosavadní úspěch ČMN není úspěchem jednotlivců, ale úspěchem týmu – zaměstnanců, obchodních partnerů, klientů a našich spoluinvestorů. A právě vám všem děkuji za důvěru a těším se na další výzvy, které pro nás chystá rok 2021.



**Radek Stacha**

předseda představenstva  
Českomoravská Nemovitostní

# VYBRANÉ EKONOMICKÉ UKAZATELE SKUPINY ČMN

**Hrubé nájemné**

**255 mil. Kč**

112 mil. Kč k 31. 12. 2019

---

**Růst hrubého nájemného**

**49 %**

---

**Vlastní kapitál**

**872 mil. Kč**

907 mil. Kč k 31. 12. 2019





# INFORMACE O SKUPINĚ

Realitní skupina Českomoravská Nemovitostní (ČMN) byla založena v roce 2016. Svou podnikatelskou činnost zaměřuje především na nákup a správu komerčních nemovitostí v České republice.

Strategií této ryze české realitní skupiny je nákup prémiových komerčních budov obsazených vysoce bonitními nájemci. Z pohledu generování nájemních výnosů považuje ČMN tento typ nemovitostí za předvídatelný a konzistentní. Skupina klade při výběru nemovitostí důraz na kvalitu před kvantitou s cílem rozumné diverzifikace realitních projektů. Do svého portfolia vybírá nemovitosti splňující nejvyšší standardy výstavby včetně nezbytných zelených certifikací. Mezi

dlouhodobé cíle společnosti patří také dodržování rovnováhy mezi ekonomickým úspěchem, ochranou životního prostředí a sociálními aspekty.

Klíčové je pro skupinu utváření a udržování dlouhodobých partnerství s významnými národními a nadnárodními společnostmi. Akvizicím předchází pečlivé zvážení všech ekonomických ukazatelů a detailní prověření nemovitostí. Na každé transakci spolupracuje tým profesionálů s odbornými zkušenostmi z právní, komerční, technické, daňové účetní i finanční oblasti. Základními hodnotami, na kterých ČMN staví, jsou stabilita, profesionalita, transparentnost a integrita.

## Naši partneři

PRÁVNÍ PORADCI

Wilson's

CLIFFORD  
CHANCE

KINSTELLAR

FINANČNÍ PORADCI

EY

tpa  
Face to Face Business

VALUÁTOŘI A KOMERČNÍ PORADCI

JLL

CBRE

CUSHMAN &  
WAKEFIELD

TECHNIČTÍ PORADCI

ARCADIS

savills

FINANCUJÍCÍ BANKY

Helaba | S

ČSOB

UniCredit Bank



# PŘEDSTAVENSTVO

Ing. et Ing.

**Radek Stacha**

předseda představenstva



Ing. Mgr.

**Josef Eim**

místopředseda představenstva





# VÝZNAMNÉ MILNÍKY ČMN V ROCE 2020

## 1/2020

ČMN V ROCE 2019 VÍCE  
NEŽ ZDVOJNÁSOBILA SVÁ AKTIVA

Oproti roku 2018, kdy ČMN hospodařila s aktivy ve výši zhruba 2,2 miliardy korun, narostla v roce 2019 na více než dvojnásobek na necelých 5 miliard korun. V roce 2019 byla ČMN největším českým investorem na kancelářském trhu.

## 6/2020

NEMOVITOSTNÍ FOND NEMO  
SLAVÍ ROK OD ZALOŽENÍ

Výnos nemovitostního fondu NEMO přesáhl 5 %.  
I přes pandemii hlásí fond konzistentní výnosy  
a žádný ztrátový měsíc.

## 7/2020

REALITNÍ SKUPINA ČMN NABÍDLA  
INVESTORŮM ZAJIŠTĚNÉ DLUHOPISY

Dluhopisy vydávané v rámci programu společnosti Českomoravská Projektová III jsou zajištěné ručením holdingové společnosti, jejíž konsolidovaná hodnota aktiv ke konci roku 2019 přesahovala 4,8 miliardy korun.

## 5/2020

HODNOTA PORTFOLIA FONDU NEMO  
STOUPLA NA 1,3 MILIARDY

Nemovitostní fond NEMO koupil kancelářskou budovu v pražských Modřanech, kde má své sídlo největší potravinářská společnost Nestlé, kterou jako nájemce doplňuje technologický koncern Siemens.

## 6/2020

ČMN KOUPILA BUDOVY  
CITY WEST C1 A C2, SÍDLO VODAFONE

Odkoupení moderního kancelářského komplexu na pražských Stodůlkách od holdingu CFH bylo největší transakcí druhého čtvrtletí roku 2020 na trhu kancelářských budov.

## 12/2020

CHURCHILL SQUARE VE SPOLEČNÉM  
PODNIKU ČMN A CFH

Akvizice kancelářského komplexu Churchill Square byl největším loňským obchodem na trhu s kancelářskými nemovitostmi v České republice. Hodnota spravovaného portfolia nemovitostí ČMN překonala hranici 10 miliard korun.

# ROK VE ZNAMENÍ PANDEMIE

Objem investic do nemovitostí ve střední a východní Evropě v roce 2020 poklesl podle údajů Prague Property Forum oproti předchozímu roku o 32 % a dosáhl hodnoty 9,7 miliardy eur. Přibližně 57 % této částky připadá Polsku (5,6 miliard eur), za kterým následuje Česká republika (2,7 miliardy eur). Objem transakcí Slovenska, Maďarska a Rumunska se pohyboval v rozmezí 500–900 milionů eur.

Při vyloučení transakce Residomo v hodnotě 1,3 miliardy eur, která je pro český investiční trh velmi nestandardní, celkový objem investic v České republice poklesl dokonce o 52 %.

Na začátku první vlny pandemie byla klíčovým faktorem nejistota. Analýza nové proměnné ve formě globální pandemie vyžadovala několik měsíců, ve kterých se investiční aktivita velmi zpomalila. Finální výsledky v sobě zahrnují i transakce, které byly rozjednané již před pandemií a nezobrazují tak dostatečně dobře znatelný propad investičního entusiasmů, jenž nastal. V první polovině roku dosáhly investice do komerčních nemovitostí v České republice 756 milionů eur (bez zahrnutí koupě portfolia Residomo za 1,3 miliardy eur) a ve druhé polovině roku objemy investic poklesly na 737 milionu eur.

Citelně zasažena byla i oblast maloobchodu, ale i přesto investoři vynaložili na akvizice těchto aktiv 407 milionů eur. Velký zájem byl především z řad českých nemovitostních fondů o retailové parky situované v menších městech. Tento typ aktiv

obecně dokáže investorům nabídnout potenciál vyššího zhodnocení, ale za cenu vyššího rizika ztráty kapitálu. Bezprecedentní zájem investorů pocítily logistické a průmyslové areály, a to především v průběhu druhé vlny pandemie, kdy se objem investic oproti předchozímu pololetí více než zdvojnásobil. Celkem investoři ve druhém pololetí nakoupili v České republice průmyslové nemovitosti za 189 milionů eur.

## VLIV PANDEMIE NA ČMN

Loňský rok potvrdil, že není možné predikovat, ale je možné se připravit. Zatímco první vlna pandemie měla nejhorší dopad hlavně na cestovní ruch a restaurace, druhá a třetí vlna byla zkouškou i pro všechny ostatní segmenty. V nejtěžších obdobích tvrdého lockdownu se ukázala výhoda rizikově přiměřené investiční strategie skupiny ČMN, jejímž jediným cílem není pouze maximalizace potenciálního výnosu, ale i sofistikovaný systém řízení rizika. Charakteristickým prvkem strategie ČMN je specializace na kvalitní budovy a nájemní smlouvy založené na víceletých partnerstvích s významnými tuzemskými i nadnárodními hráči. V konečném důsledku tak lze konstatovat, že dopad pandemie byl na podnikání ČMN minimální.

WAULT neboli průměrná doba do konce v současnosti podepsaných nájemních smluv dosáhla téměř 5,5 let, což je v porovnání s rokem 2019 12% nárůst. Uzavírání dlouhodobých smluv s vysoce bonitními nájemci pomáhá v udržení hodnoty aktiv a vlastního kapitálu skupiny. Mezi největší nájemce ČMN patří například: Amazon, CertiCon, Vodafone, CGI, Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra ČR nebo Všeobecná

zdravotní pojišťovna ČR, se kterou jsme, ve vrcholící první vlně pandemie, prodloužili nájemní kontrakt do roku 2032. Během probíhající koronavirové krize proběhly diskuse týkající se odložení nájmu pouze s jednotkami společností podnikajících zejména v cestovním ruchu a gastronomii. Tito nájemci však představují pouhá 2 % celkových nájemních příjmů. Situaci všech nájemců řeší skupina ČMN individuálně.

Obsazenost kancelářských prostor v České republice se během roku 2020 snížila z 95 % na 93 %. Obsazenost spravovaného portfolia ČMN zůstala na hodnotě 99 %. Nájemné po splatnosti bylo ke konci roku 2020 méně než 1 %. Poptávka po nájemních prostorech byla vzhledem k opatřením vlády v průběhu celého období velmi nízká, což mělo za následek mírný nárůst neobsazenosti. Ani tak dramatický šok však nezměnil trend trhu, který určuje spíše nedostatek

## **KANCELÁŘE PŘEDEVŠÍM MÍSTEM SETKÁVÁNÍ**

Současná situace změnila způsob strategického a taktického plánování využití kancelářského prostoru mnoha firem. Nutnost adaptace na opatření proti šíření koronaviru urychlila již známé a probíhající trendy práce z domova, flexibilních kanceláří a konceptu sdíleného pracovního místa, který navíc získal oporu v zákoně. Dle předních výzkumů řada společností směřuje z dlouhodobého hlediska k hybridnímu modelu práce, tedy kombinaci práce na pracovišti a práce z domova. Řada firem během roku 2020 nabídla své krátkodobě nevyužité prostory formou podnájmu, po kterých však zatím není velká poptávka vzhledem k vysokým nákladům na úpravu prostor a vzhledem k omezeným podmínkám ze strany pronajímatele. Z dlouhodobého hlediska je však potřeba osobního kontaktu zaměstnanců zcela klíčová. Mnoho úkonů v online prostředí uskutečnit

## **Společnosti budou nadále potřebovat kanceláře, které umožňují interakci zaměstnanců a hladší průběh spolupráce.**



atraktivních kancelářských prostor, který je dán nedostatečnou výstavbou, demografickými faktory a změnou sektorové specializace celé ekonomiky. Pandemie zároveň snížila budoucí spekulativní výstavbu, což je veličina, která bude v následujících letech působit pozitivně na hodnotu již postavených budov. Kancelářské prostory tvoří tradičně nejstabilnější a nejlípidnější segment komerčních nemovitostí. Tato situace zůstala nezměněna.

nelze. Jedná se zejména o inovace, efektivní komunikaci či loajalitu zaměstnanců a pracovní entuziasmus. Koncept práce z domova je často zmiňován v souvislosti s IT sektorem. Paradoxem je, že právě největší IT společnosti jako Facebook, Google či Apple podepsaly v průběhu roku 2020 významné nájemní smlouvy potvrzující výše zmíněný hybridní model.



# DŮRAZ NA DLOUHODOBOU UDRŽITELNOST

V následujících letech je očekáváno, že skupina ČMN bude i nadále rozšiřovat své portfolio nemovitostí, ale již se nebude jednat o tak významný růst tržeb či hodnoty akvizic jako v posledních třech letech. Toto tvrzení se týká absolutního i relativního růstu. Od založení ČMN bylo cílem vybudovat stabilní nemovitostní skupinu, jejíž portfolio a business model budou dlouhodobě udržitelné. Společnost pokračuje ve svém důrazu na dlouhodobou udržitelnost bez kompromisů, což udává další fázi rozvoje skupiny, která bude zaměřena na zdravý růst a stabilizaci.

projektu CITY WEST C1 a C2 a 50% podílu v projektu Churchill Square znamenala více než zdvojnásobení nájemního výnosu tzv. „core“ portfolia ČMN. Vlastní kapitál, který chápeme jako jednu z nejdůležitějších metrik, dosáhl hodnoty 872 miliónů korun, což značilo mírný pokles o 3,9 %. Pokles vlastního kapitálu byl způsoben mnoha faktory, které nejsou zobrazeny ve výkazu zisku a ztráty např. změna směnného kurzu. Stabilita vlastního kapitálu byla během pandemického roku klíčová. Vlastní kapitál zůstane i do budoucna hlavním finančním

**A právě důraz na dlouhodobou udržitelnost bez kompromisů udává další fázi rozvoje skupiny, kterou bude mírnější růst zaměřený na efektivitu.**



Klíčem úspěchu ale není jen dobrá strategie a zaměření na dlouhodobou udržitelnost. Je to také vzájemná synergie lidí v týmu, kteří utvářejí jedinečné prostředí společnosti a jsou profesionály ve svém oboru. V minulém roce se zvýšil počet zaměstnanců téměř o 30 %. Společnost se zaměřila na posílení firemní kultury a nastavených hodnot společnosti.

## FINANČNÍ VÝSLEDKY A STRUKTURA ČMN

Finanční výsledky skupiny ČMN jsou hodnoceny vzhledem k pandemické situaci pozitivně. Akvizice

ukazatelem, jenž je při řízení celé skupiny sledován a jenž poskytuje bezpečnostní polštář pro věřitele skupiny. Prostředky na bankovních účtech vzrostly na hodnotu 446 milionů korun v porovnání s 225 miliony v roce 2019. Určitou likviditní rezervu si ČMN drží za každých okolností, nicméně hotovost držená na účtu ke konci roku 2020 byla výrazně nad potřebnou likviditou a byla připravena na investiční příležitosti, které nastanou roce 2021. Obecně lze konstatovat, že český nemovitostní trh trpí nedostatkem kvalitních projektů, které jsou dostupné za atraktivní



cenu. Dle modelů ČMN je rizikově upravený výnos z optimalizovaných projektů s kvalitní správou vyšší než pomyslná diverzifikace do velkého množství různých, méně kvalitních projektů.

ČMN se v posledních několika letech stala významným emitentem dluhových cenných papírů. Růst aktiv Skupiny je pevně spojen právě s dostupností finančních prostředků z těchto emisí, které umožnily využít atraktivní investiční příležitosti.

ČMN drží podíl ve svých hlavních projektech skrze CORE Fund, jehož fungování bylo popsáno již ve výroční zprávě roku 2019. Výsledkem tohoto uspořádání je skutečnost, že vlastněná aktiva nejsou ve finančních výkazech zobrazena jako stavby a pozemky, ale jako podílové listy, a tedy ostatní cenné papíry. Výnosy z nájmu zároveň nejsou vykázány v položce tržeb, ale pomocí přecenění podílových listů přímo ve vlastním kapitálu skupiny ČMN. Vlastní kapitál je nejdůležitější metrikou, protože

## **Dle modelů ČMN je rizikově upravený výnos z optimalizovaných projektů s kvalitní správou vyšší než pomyslná diverzifikace do velkého množství různých, méně kvalitních projektů.**



Strategií Skupiny je dále pokračovat ve zdravém akvizičním růstu právě při využití prospektovaných emisí dluhopisů. Od začátku roku 2021 jsou emitovány dluhopisy se splatností 4 a 7 let.

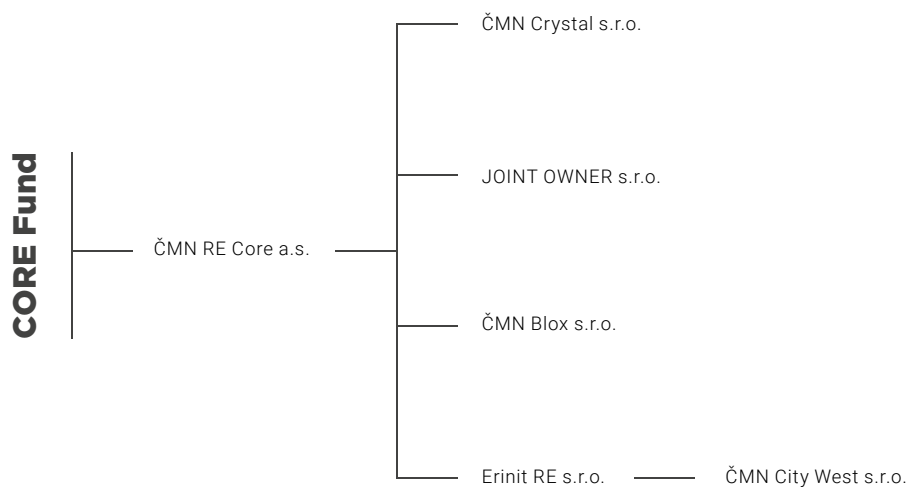
Jak již bylo uvedeno výše, vlastní kapitál ČMN je základním ukazatelem hospodaření. Další účetní metriky jako aktiva, dlouhodobý hmotný majetek či tržby a EBITDA, nemusí podávat zcela správný obraz o ekonomickém zdraví celé skupiny. Důvodem je držba nemovitostních projektů skrze fond, který ČMN využívá. Jeho přínosy ve formě reálného zvýšení profitability díky snížení nákladů financování a nových obchodních příležitostí jsou však natolik významné, že zásadním způsobem převyšují ostatní administrativní náklady s ním spojené.

nejlépe zachycuje reálné hospodaření skupiny. Tržby z nájemného a celková ziskovost jednotlivých projektů budou vždy správně zachyceny v individuálních účetních závěrkách jednotlivých společností. Tyto závěrky jsou pravidelně zveřejňovány v obchodním rejstříku. Pro zvýšení komfortu a jistoty našich obchodních partnerů zároveň provádíme u všech nemovitostních projektů externí audit, který zajišťuje renomovaná, celosvětově uznávaná auditorská společnost BDO. To se týká i projektů, kde audit není ze zákona povinný.

Po tomto komplexním úvodu se logicky nabízí otázka, jaké jsou výhody tohoto uspořádání. Prvním je možnost zajištění levného, zahraničního financování. Pro významnou většinu zahraničních institucí je

složité zorientovat se v české legislativě či nemají dostatečnou důvěru v české instituce pro to, aby byly ochotny jednat o obchodních příležitostech. Držba našich projektů skrze zahraniční fond, který plně vyhovuje standardům vyspělých zemí, umožnila ČMN získat atraktivní podmínky financování v západní Evropě. Druhým hlavním důvodem je zabezpečení našich investic před právními, regulatorními či operačními riziky. CORE Fund je řízen zahraničním administrátorem, portfolio manažerem a deponitářem. Toto zajištění projektů dalšími subjekty poskytuje dodatečnou ochranu pro všechny naše investory. Mezi další důvody se řadí také otevření zahraničních obchodních příležitostí, ať už se jedná o potenciální akvizice či jiné možnosti zvýšení profitability.

### 31. 12. 2020 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA CORE FUND





# 4 MILIARDY – HODNOTA AKVIZIC ČMN V ROCE 2020

Ve druhém čtvrtletí roku 2020 realitní skupina ČMN uskutečnila za dané období nejvýznamnější transakci na českém nemovitostním trhu v segmentu kanceláří. Do jejího portfolia přibyla dvojice administrativních budov v pražských Stodůlkách CITY WEST C1 a C2 za přibližně 2 miliardy korun. Transakce potvrdila

investiční skupiny Penta. Cena obchodu se přiblížila hranici 4 miliard korun. Tato akvizice se tak loni stala největší v rámci kancelářských budov v České republice.

Zajímavostí je, že tuto největší transakci roku 2020 na kancelářském trhu financovala německá banka Helaba.

**Právě koupí obou těchto vysoce lukrativních a atraktivních projektů si společnost upevnila svou pozici na trhu a etablovala se mezi deset největších majitelů kancelářských prostor v Praze.**



směrování podnikatelské strategie – investování do kancelářských nemovitostí s vysoce bonitními nájemci. Kotevními nájemci tohoto projektu jsou společnosti Vodafone Czech Republic a CGI. Daný úspěch se podařil i navzdory zpomalení trhu a omezení financování ze strany finančních institucí. Financující bankou byla rakouská Raiffeisenbank, která nabídla nejkonkurenceschopnější podmínky a zároveň dokázala transakci zrealizovat v rekordně krátkém čase.

Druhá akvizice ČMN je na trhu považována za realitní obchod roku. Prémiový kancelářský projekt Churchill Square na pomezí Žižkova, Vinohrad a pražského hlavního nádraží, koupila ČMN společně se společností Corporate Finance House Group (CFH) od realitní divize

Ta se již dříve podílela v České republice na financování akvizice obchodního centra Palladium či realizace developerského záměru CTP v oblasti logistiky.

Právě koupí obou těchto vysoce lukrativních a atraktivních projektů si realitní skupina upevnila svou pozici na trhu a etablovala se mezi deset největších majitelů kancelářských prostor v Praze.

#### **SPOLUPRÁCE SE ZAHRANIČNÍMI BANKAMI**

Obě zmiňované akvizice byly financovány zahraničními bankami. To se může zdát jako změna trendu vzhledem k tomu, že historicky byla spolupráce navazována zejména s českými a slovenskými finančními domy. Cílem ČMN je ale vytvoření spolupráce se všemi bankami aktivními na českém

trhu. Atraktivita a nízká rizikovost akvírovaných projektů vzbudily zájem o spolupráci i u zahraničních, zejména pak německých a rakouských institucí.

Načasování uzavření transakce CITY WEST v červnu 2020, a tedy dubnového vyjednávání bankovního financování, bylo velmi specifické. Na rozšíření pandemie onemocnění covid-19 do Evropy reagovala velká většina bank pozastavením jakéhokoli financování z důvodů zvýšené obezřetnosti.

Žádná finanční instituce nechtěla udělat chybu. Nicméně v těchto dobách se opět potvrdila stabilita kancelářských prostor v hlavním městě, kde i během této krizové situace, kdy se uskutečnilo pouze pár transakcí, byl zájem o financování projektu CITY WEST C1 & C2 ze strany více bank, přičemž nejlepší podmínky nabídla právě rakouská Raiffeisenbank.

## **ATRAKTIVNÍ EUROVÉ FINANCOVÁNÍ**

Typicky je po celé Evropě nájemné významných kancelářských projektů hrazeno v eurech. Praha, ani v situaci odlišné lokální měny, není výjimkou. V rámci přirozeného zajištění je velká část bankovního financování poskytována také v eurech. Vzhledem k extrémně uvolněné monetární politice Evropské centrální banky je eurové financování velmi atraktivní. Ke konci roku 2020 byla trhem očekávaná evropská mezibankovní sazba během následujících 10 let v průměru -0,25 %. Banky jsou tak motivovány k poskytování úvěrů, protože nečinná hotovost je velmi drahá.

Zpětným pohledem lze říci, že nečinnost řady investorů v roce 2020 nebyla správným investičním rozhodnutím. Před osmnácti měsíci analytici komentovali monetární podmínky jako velmi

## **Kapitalizace na bezprecedentně levném financování a relativně vysokých výnosech, které v porovnání s jinými evropskými městy Praha stále nabízí, je základním pilířem strategie skupiny ČMN.**



Obecným cílem skupiny ČMN je diverzifikace financování. I z toho důvodu jsou všechna bankovní financování tendrována, přičemž nabídnuté podmínky hrají při finálním rozhodování stěžejní roli. U projektu Churchill Square ty nejlepší podmínky dokázala nabídnout německá banka Helaba, která je známa svou konzervativností a důsledným výběrem svých klientů.

uvolněné. Pandemie koronaviru však způsobila ekonomický šok, na který bylo potřeba razantně reagovat. Tato reakce byla zcela bezprecedentní a koordinovaná mezi monetární a fiskální politikou. Vlády po celém světě odhodily rozpaky a přikročily k enormnímu navýšení výdajů za cenu dalšího zadlužování. Evropská centrální banka vyhlásila další

programy pro zvýšení likvidity a její aktiva narostla o 2,3 bilionu eur. To je růst aktiv o těžko uvěřitelných 50 % v jednom roce. Pro srovnání, v roce 2019 aktiva ECB vzrostla o 0,4 %. Jiným pohledem lze říci, že aktiva ECB narostla o skoro 20 % HDP celé eurozóny. Bez ohledu na metriku je jasné, že se jedná o drastický nárůst likvidity a potvrzení skutečnosti, že politika nízkých úrokových sazeb bude Evropě vládnout dalších minimálně několik let. Vzhledem k zadlužení některých států jednoduše není zvýšení úrokových sazeb možné. V opačném případě by došlo k ekonomickému zpomalení s dalekosáhlými důsledky.

Výsledkem této dynamiky je skutečnost, že na trhu je významné množství nových peněz, které hledají uplatnění. To lze spatřit v cenách akcií, dluhopisů, kryptoměn, půdy a dalších aktiv včetně komerčních a rezidenčních nemovitostí. Investování vždy byla a bude strategie alternativ. Rezidenční nemovitosti v České republice začínají být nedostupné i pro střední třídu. I to je důsledkem politiky centrálních bank. V případě poklesu výnosu jednoho aktiva investoři hledají výnos jinde a tím zvyšují ceny ostatních aktiv. Skupina ČMN si je tohoto ekonomického prostředí vědoma a všechna investiční rozhodnutí jsou přijímána v závislosti na makroekonomickém dění, které výrazným způsobem ovlivňuje nejen Českou republiku, ale celý svět. V situaci, ve které se nacházíme, je tak obzvláště důležité dbát na rozdíl mezi cenou a hodnotou každého projektu.



# NEMOVITOSTNÍ FOND NEMO MEZI NEJLEPŠÍMI

Jak již bylo zmíněno, v průběhu roku 2020 došlo napříč realitním trhem k mnoha změnám. Celý rok se nesl ve znamení výkyvů a rozdílů zaznamenal jak trh průmyslových a logistických nemovitostí, tak maloobchodních prostor či rezidenčních oblastí.

To vše mělo vliv i na výkonnost jednotlivých nemovitostních fondů. O jejich úspěchu či neúspěchu rozhodovalo jejich zaměření. Ty, které investovaly do hotelů a obchodních prostor, utrpěly nejvíce, naopak fondy zaměřené na logistiku a sklady vyšly z celé situace jako vítězové.

Krise navíc potvrdila i stabilitu kancelářského sektoru, kde i navzdory plošnému využívání práce z domova žádné dramatické propady nenastaly. Záleželo i na nastavených smluvních podmínkách a platební morálce samotných nájemců.

**Fondy zaměřené na logistiku a sklady vyšly z celé situace jako vítězové. Krize navíc potvrdila i stabilitu kancelářského sektoru, kde i navzdory plošnému využívání práce z domova žádné dramatické propady nenastaly.**

“

Lze potvrdit, že nemovitostní fondy se obecně s krizí dobře vyrovnávají a zájem investorů neslábne. Navíc, vzhledem k převládající nejistotě a zvýšeným

inflačním očekáváním, čeští investoři stále častěji vyhledávají stabilitu investice do nemovitostí, o čemž optimisticky hovoří také data z Asociace pro kapitálový trh v České republice, kdy investice do nemovitostních fondů představovaly ve čtvrtém čtvrtletí 1,8 miliardy korun, tedy nárůst o 4,1 %.

Nepřekvapí proto, že rok 2020 byl pro nemovitostní fond NEMO úspěšným. A to především díky pevnému dodržování stanovené strategie, která obstála v podmínkách všeobecného ochlazení trhu.

Fond NEMO tak stále patří k několika málo fondům, které nezaznamenaly od svého založení ani jeden ztrátový měsíc. Jeho výnosy jsou stabilní rovněž díky segmentu kancelářských nemovitostí, do kterého fond investuje. NEMO se díky své výkonnosti držel celý rok na prvních příčkách ve stále se rozrůstající

konkurenci českých nemovitostních fondů. Tato výkonnost bez nadměrné volatility je oceňována nejen portfoliem stávajících investorů, ale i téměř



1 500 novými klienty, kteří za posledních šest měsíců loňského roku svěřili fondu NEMO svou důvěru.

Fond NEMO, jehož zakladatelem je ČMN, cílí na investice do prémiových komerčních prostor v České republice, a to zejména v Praze. Investuje především do fungujících projektů, které mají konzistentní a dlouhodobě udržitelný potenciál nájemního výnosu. Dalším důležitým faktorem je struktura nájemců a délka smluvních nájmu. Navíc upřednostňuje kvalitu vlastněných nemovitostí před jejich kvantitou. Cílem fondu je tak mít vysoce diverzifikované portfolio kvalitních prémiových nemovitostí obsazených bonitními nájemci, se kterými jsou uzavřeny dlouhodobé nájemní smlouvy.

Cílený čistý výnos pro investory do podílových listů je 4–5 % ročně, přičemž minimální investice je pouze 500 korun. Fond NEMO je tak vhodný i pro investory z řad široké veřejnosti.

Úspěšný rok 2020 potvrdil fond i tím, že rozšířil své portfolio o moderní kancelářský objekt na adrese Mezi Vodami 31 v pražských Modřanech, kde má své sídlo největší potravinářská společnost Nestlé a mezi jehož nájemce patří i technologický koncern Siemens. Unikátností dané akvizice je nová dlouhodobá smlouva podepsaná s majoritním nájemcem Nestlé, která pro podílníky fondu NEMO znamená stabilitu a potvrzuje konzervativnost dané investice. Akvizicí této modřanské nemovitosti zvýšil fond NEMO pronajimatelnou plochu svých kancelářských budov na 17 500 m<sup>2</sup> a hodnotu spravovaného portfolia na 1,3 miliardy korun.

Portfolio fondu je tak v současnosti tvořeno sedmipodlažní administrativní budovou na adrese

Mezi Vodami na Praze 4, polyfunkční budovou na Václavském náměstí 62 v samém centru Prahy a kancelářským objektem na adrese Pekařská 6 s přímým přístupem k dálničnímu tahu na Německo a k Letišti Václava Havla v Ruzyni.

Všechny budovy fondu jsou pod profesionální správou. Daný přístup nám v tomto nelehkém roce umožnil vést intenzivní komunikaci a spolupráci s nájemci, díky které fond NEMO v tomto roce nezaregistroval žádné významnější výpadky v nájemních výnosech.

Historicky se na trhu ve fázi slabé kondice hospodářství potvrzuje tendence udržení ceny prémiových komerčních nemovitostí v situaci, kdy ty méně atraktivní na hodnotě ztrácí – investoři se totiž logicky koncentrují tam, kde očekávají největší stabilitu a ekonomickou udržitelnost, což jsou jmenovatele, které jsou pro nemovitostní fond NEMO od samotného založení klíčové.

Vzhledem ke stabilitě fungování nemovitostního fondu NEMO v turbulentním roce 2020 a vzhledem k našim modelovým predikcím na další období očekáváme kontinuální růst hodnoty fondu a zachování nízké rizikosti investice pro jeho investory.

Plány na následující rok zůstávají totožné – přinášet investorům konzistentní zhodnocení a bezpečný přístav pro jejich investiční portfolio, cílit výkonnost fondu v pásmu 1–2 % nad inflací, spravovat budovy v portfoliu fondu a zvyšovat jejich hodnotu a rozšiřovat fond o další prémiové budovy s kvalitními nájemci.

## **Čistá aktiva pod správou**

**949 mil. Kč**

Platné k 15. 1. 2021

---

## **Výnos za posledních 12 měsíců**

**4,6 %**

Platné k 15. 1. 2021

---

## **Hodnota nemovitostí vlastněných fondem NEMO**

**1,3 mld. Kč**

Platné k 15. 1. 2021

---

## **Pronajímatelná plocha**

**17 500 m<sup>2</sup>**

Platné k 15. 1. 2021

---

## **Obsazenost nemovitostí**

**98,5 %**

Platné k 15. 1. 2021

# SPRAVOVANÉ PORTFOLIO ČMN

Realitní skupina ČMN se zaměřuje především na nákup a dlouhodobou držbu kvalitních komerčních budov ve velkých městech na území České republiky. Strategie společnosti je postavená na diverzifikaci portfolia a důrazu na vysokou bonitu nájemců. Klíčové je pro skupinu uzavírání dlouhodobých nájemních smluv na 5–10 let. Skupina se zaměřuje na budovy, které splňují nejen technické požadavky, ale také požadavky na udržitelnost.

V roce 2020 se spravované portfolio ČMN rozšířilo o čtyři nemovitosti – CITY WEST C1 A C2 a Churchill I a II. Plocha pronajímatelných prostor nyní tvoří více než 100 000 m<sup>2</sup>. Portfolio je tvořeno prémiovými budovami (třídy A, B+) s průměrným stářím 6 let.

Důležitou zásadou skupiny ČMN je vstřícný a proaktivní přístup k nájemcům a spravovaným projektům. O pronajímané budovy se stará tým specialistů, který dbá na vytváření a zachovávání dobrých vztahů s nájemci, na zvyšování jejich komfortu a v neposlední řadě také na zabezpečení prémiového servisu. ČMN své spravované budovy pravidelně reviduje a udržuje v dobré kondici od zabezpečování technických požadavků až po estetické.

Největšími nájemci spravovaného portfolia jsou společnosti Amazon Logistic Prague s.r.o., Deloitte CZ Services, Fortuna Game, Vodafone Czech Republic a Nestlé Česko. Tyto společnosti celkově tvoří 54 % spravované plochy ČMN.

## Top 5 největších nájemců



**Deloitte.**

**amazon**

**FEG**  
FORTUNA ENTERTAINMENT GROUP





## Rozdělení dle lokality budov

**56 %**

Strategická lokalita

**31 %**

Prémiová lokalita

**13 %**

Submarket

## Rozdělení nájemců dle odvětví

**29 %**

Informační a komunikační služby

**10 %**

Ostatní

**8 %**

Nemovitosti a infrastruktura

**15 %**

Poradenství, právní a odborné služby

**15 %**

Zdravotnictví a sociální péče

**14 %**

Zábavní průmysl

**9 %**

Potravinářství

# NEMOVITOSTI V ČÍSLECH

## Hodnota portfolia

**11,4 mld. Kč**

4,9 mld. Kč k 31. 12. 2019



## Podíl zelených budov

**85 %**

68 % k 31. 12. 2019



## Obsazenost

**99 %**

98% k 31. 12. 2019



## WAULT

**5,4 roku**

4,9 roku k 31. 12. 2019



## Portfolio spravovaných nemovitostí ČMN

BLOX

### **BLOX**

Budova BLOX navazuje na základní urbanistický koncept pražských Dejvic. Tato osmipatrová budova má více než 21 000 m<sup>2</sup> pronajímatelné plochy.



**CITY WEST**  
NÁŘEŠTĚ JIRÁKOVY FOKA,  
LAUBENOVÁ 4

### **CITY WEST C1, C2**

Administrativní komplex City West je tvořen dvěma kancelářskými budovami, které sídlí v moderní čtvrti v pražských Stodůlkách u stanice metra.



**PEKAŘSKÁ 6**  
PRAHA ŽIVONICE

### **PEKAŘSKÁ 6**

Kancelářský objekt je situován v západní části Prahy na ulici Pekařská s téměř 6 500 m<sup>2</sup> ve čtyřech nadzemních podlažích.



### CHURCHILL SQUARE

Kancelářský objekt o celkové ploše přes 30 000 m<sup>2</sup> s výhledem na Pražský hrad. Obě budovy mají zelené certifikace nízkoenergetických budov.



### VÁCLAVSKÉ NÁMĚSTÍ 62

Budova na Václavském náměstí 62 byla postavena v roce 1998 jako jedna z nejmodernějších budov v Praze s vysokou účinností.



### CRYSTAL

Crystal se nachází na jedné z nejlepších pražských adres, v srdci pražských Vinohrad. Budova má 14 nadzemních podlaží s celkem 14 978 m<sup>2</sup> pronajímatelné plochy.



### MEZI VODAMI 31

Moderní administrativní budova se nachází na okraji kancelářské lokality Prahy 4 s výhledem na břeh Vltavy a protější stráně Chuchelského háje.

# Praha



# **PORTFOLIO NEMOVITOSTÍ SPRAVOVANÝCH SKUPINOU ČMN**



FEG

FORTUNA

BUSMANN

CRIBOMIL

6000

# CHURCHILL SQUARE

Odvážný urbanistický projekt u hlavního nádraží v Praze

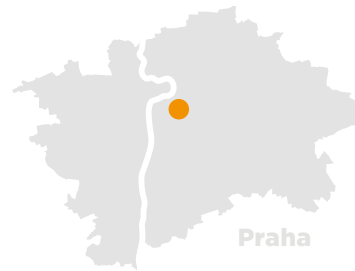


# CHURCHILL SQUARE

Italská 67 a 69, Praha

KANCELÁŘSKÝ OBJEKT S VÝHLEDEM  
NA PRAŽSKÝ HRAD

Odvážný urbanistický projekt dotvářející náměstí Winstona Churchilla je tvořen dvěma kancelářskými budovami o celkové ploše přes 30 000 m<sup>2</sup>. Architektonický návrh obou staveb je dílem ateliéru Jakub Cigler Architekti. Každý z objektů daného projektu má svůj charakter a odlišují se od sebe nejen barvou vnějších povrchů, ale i použitým materiálem. Zatímco Churchill I je laděný ve světlých tónech, Churchill II je ve stylu berlínské a holandské architektury s režnou cihlou, která designově komunikuje i s budovami přilehlé Vysoké školy ekonomické.



**Deloitte.**

**FEG**  
FORTUNA ENTERTAINMENT GROUP

## **Pronajímatelná plocha**

**29 400 m<sup>2</sup>**

## **Kapacita pracovních míst**

**více než 3 000**

## **Počet parkovacích míst**

**380**

## **Architekti**

**Jakub Cigler  
Architekti**

### PRÉMIOVÁ LOKALITA

Objekty jsou spolu propojeny náměstím s vodním prvkem a venkovním posezením pro restauraci, kavárnu a bistro. Součástí budovy Churchill II je také obchodní pasáž, která dodává nájemcům a obyvatelům lokality dodatečný komfort.

Velkou předností projektu je především lokalita, do které je celý komplex zasazen. Nájemcům totiž výhodné umístění nemovitosti nabízí skvělou dopravní dostupnost, a to všemi typy městské hromadné dopravy. Churchill Square je navíc umístěn v blízkosti hlavního vlakového nádraží vzdáleného

od budovy jen pár minut chůze, což umožňuje snadnou dopravu i dojíždějícím zaměstnancům. Pro zaměstnance, kteří do práce raději dojíždějí autem, budovy také nabízí podzemní parkování.

Nemovitosti splňují nejmodernější technické požadavky a byly navrženy a postaveny i s ohledy na životní prostředí, díky čemuž získaly oba objekty zelené certifikace nízkoenergetických budov na úrovni LEED Gold. Celý projekt poskytuje pracovní místa pro více než 3 000 zaměstnanců a nabízí svým nájemcům nadstandardní moderní prostory, jejichž součástí jsou i odpočinkové prostory nebo dokonce fitness centrum. Přidanou hodnotou projektu je nepochybně výhled z vyšších pater budov na staré centrum a Pražský hrad.

Kancelářskou budovu Churchill I, postavenou v roce 2019, obsadila poradenská společnost Deloitte. V sedmipatrovém komplexu pracuje více než dva tisíce jejich zaměstnanců. Většinovým nájemcem druhé budovy Churchill II, dokončené v roce 2020, je společnost FORTUNA GAME.



# CITY WEST C1, C2

Originální administrativní budovy v pražských Stodůlkách



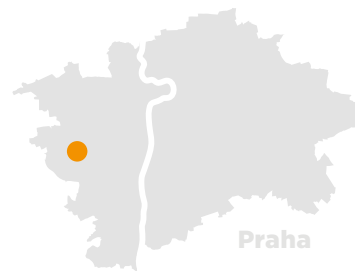


## CITY WEST C1 , C2

Náměstí Junkových 12, Laurinova 4, Praha

UNIKÁTNÍ DESIGN, EFEKTIVITA  
A UDRŽITELNOST

Administrativní projekt CITY WEST C1 a C2 o pronajímatelné ploše 26 000 m<sup>2</sup> je tvořen dvěma kancelářskými budovami a sídlí v moderní čtvrti v pražských Stodůlkách u stejnojmenné stanice metra. Architektonický návrh celého projektu pochází z dílny ateliéru AHK architekti. Design obou budov je moderní a volně navazuje i na bytovou zástavbu a rodinné domy v okolí. Výrazným architektonickým prvkem, který se v různých podobách u obou objektů opakuje, je motiv rámu. Fasády stavby jsou neokázalé, tvořené pásovými okny, laděné v elegantním šedém odstínu s barevným akcentem obkladových desek.





## **Pronajímatelná plocha**

**25 700 m<sup>2</sup>**

## **Kapacita pracovních míst**

**více než 2 100**

## **Počet parkovacích míst**

**375**

## **Architekti**

**AHK architekti**

v České republice, které se staly držitelem certifikátu LEED Gold. Nemovitost zajišťuje pracovní místa pro více než 2 100 zaměstnanců, a kromě moderních vnitřních prostor nabízí i místa pro odpočinek, jako jsou například terasy se zelení, japonská zahrada, park s dětským hřištěm nebo také venkovní posilovna o rozloze přibližně 1 000 m<sup>2</sup>.

Nespornou výhodou objektu je výborná dopravní dostupnost. Lokalita je dobře dostupná MHD, autem nebo dokonce díky blízké cyklostezce i na kole. Nemovitost je navíc v blízkosti dálnice D5, Pražského okruhu a letiště. Pro zaměstnance dojíždějící autem je zajištěno venkovní i podzemní garážové stání.

V budově C1 sídlí již od roku 2015 centrála společnosti Vodafone Czech Republic. Mezi nájemce budovy C2 patří například CGI IT Czech Republic nebo Aevi CZ.

### MÍSTO PRO PRÁCI I RELAX

Komplex je využíván také řadou provozovatelů obchodů a služeb, kteří zajišťují pro zaměstnance i rezidenty kvalitní servis v oblasti stravování, běžných nákupů a dalších denních potřeb.

Celý projekt je také vysoce funkční, energeticky úsporný a šetrný k životnímu prostředí. Obě budovy byly dokonce jedny z prvních administrativních budov



# BLOX

Evropská 11, Praha

## URBANISTICKÝ KONCEPT PRAŽSKÝCH DEJVIC

Unikátní administrativní objekt navržený ateliérem DAM architekti byl postaven roku 2015 jako kancelářská budova odpovídající nejmodernějším technickým požadavkům. Architektura budovy je specifická jednoduchými prvky, kterými zapadá do základního urbanistického konceptu pražských Dejvic. I přes svou jednoduchost je ale stavba přesto nepřehlédnutelná a výrazně na sebe upozorňuje svým jedinečným moderním vzezřením připomínajícím čárový kód. Objekt je rozdělen do dvou křídel a má 8 nadzemních podlaží, které dohromady tvoří pronajímatelnou plochu o velikosti 21 000 m<sup>2</sup>.

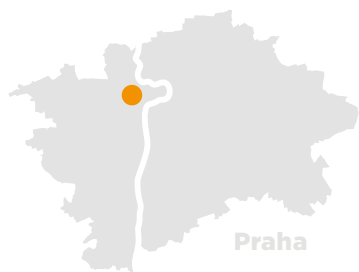
Přízemí je využíváno řadou provozovatelů obchodů a restaurací nabízejících své služby nejen zaměstnancům kanceláří, ale také obyvatelům městské části Dejvice.

Při stavbě nemovitosti byl kladen důraz jak na nejvyšší kvalitu a efektivitu kancelářských prostor, tak i na minimalizaci nákladů pro samotný provoz

objektu a na šetrnost k životnímu prostředí. Budova díky tomu získala nejvyšší certifikaci BREEAM – OUTSTANDING. Nemovitost je vybavena nejmodernějšími technologiemi, které zajišťují neustálou kontrolu kvality čerstvého vzduchu, individuální regulaci teploty nebo monitoring spotřeby energií. Komfort zaměstnancům zajišťují například terasy se zelení, přilehlý park nebo kantýna s terasou.

BLOX je umístěn ve výhodné rezidenční a obchodní lokalitě v blízkosti letiště Václava Havla. Díky umístění přímo na metru Dejvice je budova velmi dobře dopravně dostupná a nabízí i snadnou dopravu do centra. V blízkosti objektu se nacházejí i autobusové a tramvajové zastávky. Pro zaměstnance, kteří se přepravují autem, nechybí ani podzemní garážové parkování.

Největšími nájemci budovy jsou společnosti Amazon a softwarová společnost CertiCon.



# CRYSTAL

Vinohradská 178, Praha

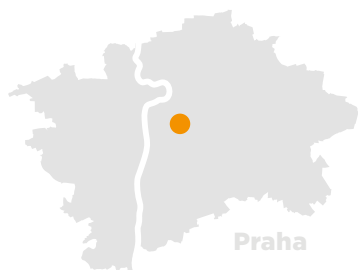
## ČTRNÁCTIPATROVÁ DOMINANTA VINOHRAD

Jedinečná výšková budova o pronajímatelné ploše 15 000 m<sup>2</sup>, která je rozložená do 14 nadzemních podlaží, byla dokončena roku 2015. Už od pohledu je objekt poutavý především svou architekturou – vzhledem totiž budova připomíná malý a velký krystal. Specifická je ale také fasáda budovy připomínající šachovnici. Tato ojedinělá architektura byla navržena Ateliérem 15 pod vedením Libora Hrdouška a Radka Lampy.

Jedná se o moderní kancelářskou budovu třídy A splňující veškeré požadavky současné doby a potřeby nájemců. Budova je vybavena nejmodernějšími technologiemi, díky čemuž získala i certifikaci BREEAM – EXCELLENT, a disponuje flexibilní kancelářskou plochou, která dovoluje nejen otevřené uspořádání, ale také menší uzavřené kanceláře.

Nemovitost se nachází na jedné z nejlepších pražských adres, v samém srdci Vinohrad. Výhodou umístění je především dopravní dostupnost. Budova je totiž snadno dostupná všemi typy dopravy – nachází se v blízkosti metra i tramvajových a autobusových zastávek. V budově samozřejmě nechybí ani podzemní garážová stání. V blízkosti budovy je mnoho kaváren, restaurací, divadel i obchodů. Velkou předností je ale také jedinečný výhled na pražské centrum, který se nabízí z vyšších pater budovy.

Mezi největší nájemce patří Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra České republiky, Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky.



211







# VÁCLAVSKÉ NÁMĚSTÍ 62

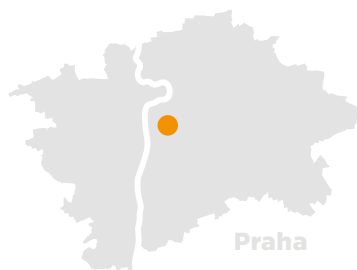
Praha 1 – Staré město

8 PODLAŽÍ V SAMÉM SRDCI PRAHY

Polyfunkční objekt na Václavském náměstí byl postaven roku 1998 jako jedna z nejmodernějších budov s vysokou účinností v Praze. Nadčasový objekt byl navržen ateliérem Drexler Vrbata Architekti a tvoří pronajímatelnou plochu o velikosti 2 500 m<sup>2</sup>, která je rozprostřena v 8 podlažích.

Objekt je situovaný v horní polovině Václavského náměstí hned vedle sochy svatého Václava. Díky své skeletové konstrukci nabízí moderní kancelářské prostory, které je možné flexibilně uzpůsobit potřebám jednotlivých nájemců – rozdělit je na menší uzavřené kanceláře nebo na klasický open space. Výhodou je také speciální fasáda, která v budově zajišťuje tiché prostředí, byť se objekt nachází na jednom z nejrušnějších míst v Praze.

Předností nemovitosti je umístění na prestižní vyhledávané adrese a výborná dopravní dostupnost. Budova je snadno dostupná městskou hromadnou dopravou, nachází se v blízkosti hlavního nádraží a má přímé napojení na dálniční síť a magistrálu. V okolí budovy je celá řada restaurací, obchodů a služeb. Relax nabízí okolní Čelakovské sady nebo Františkánská zahrada.



WesternUnion **WU**

# MEZI VODAMI 31

Praha 12 – Belárie

## KANCELÁŘE S VÝHLEDEM NA VLTAVU

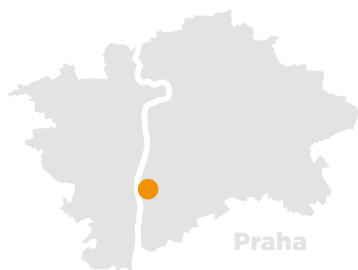
Moderní administrativní budova na okraji kancelářské lokality na Praze 4 byla postavená v roce 2006 v bývalém průmyslovém areálu modřanské čokoládovny Orion. Prosklená budova ve tvaru písmene U byla navržena ateliérem Omicron K pod vedením Martina Kotíka. Celková pronajímatelná plocha budovy o velikosti 8 500 m<sup>2</sup> je rozdělena do pěti nadzemních pater a dvou podzemních podlaží.

Administrativní prostory byly navrženy jako otevřené velkoprostorové kancelářské plochy pro více než 350 zaměstnanců. Kromě kanceláří ale budova disponuje také konferenčním a školicím centrem, vývojovou kuchyní, sensorickou laboratoří, jídelnou pro zaměstnance, firemní prodejnu a dalšími prostory pro technické zázemí.

Objekt je již od roku 2006 centrálou společnosti Nestlé. Mezi další nájemce budovy patří i technologický koncern Siemens.

## 16 METRŮ VYSOKÉ ATRIUM

Přidanou hodnotou nemovitosti je obrovské atrium plné zeleně, se kterým jsou kanceláře volně propojeny, a lze ho využívat zaměstnanci k odpočinku. Objekt je umístěn v příjemné lokalitě s výhledem na břeh Vltavy a protější straně Chuchelského háje. Lokalita je navíc dobře dopravně dostupná – v blízkosti budovy se nachází tramvajová i autobusová zastávka. Pro zaměstnance dojíždějící autem je k dispozici suterénní parkování o kapacitě 166 míst.



**SIEMENS**



 Nestlé

  
SIEMENS

 Nestlé

- 
- 
- 
- 
- 





VOLKSWAGEN FINANCIAL SERVICES

P  
♿

P

# PEKAŘSKÁ 6

Praha 5 – Jinonice

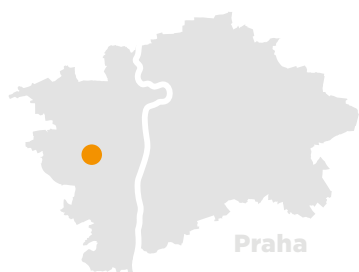
## ČTYŘPATROVÁ BUDOVA V KLIDNÉ LOKALITĚ

Kancelářská budova umístěná v západní části Prahy na ulici Pekařské je menším administrativním objektem o celkové pronajímatelné ploše 6 500 m<sup>2</sup> rozprostřené do 4 nadzemních podlaží. Budova byla postavena v roce 1998 nájemci na míru. Nadčasovou architekturu budovy navrhl ateliér ARCOM.

Díky poloze a svému uspořádání budova nabízí kanceláře s příjemnou přátelskou atmosférou. Na své si zde přijdou nejen milovníci větších otevřených prostor, ale také ti, kteří preferují soukromí vlastní útulné kanceláře. Budova sice není plná nejmodernějších technologií, ale přesto spolehlivě uspokojí i náročnější klienty.

Objekt je zasazen do okolí rodinných domů a nabízí tak příjemné pracovní prostředí. Díky svému umístění je budova velmi dobře dopravně dostupná – má přímý přístup k dálničnímu tahu na Německo a k letišti Václava Havla. V blízkosti budovy se nachází stanice metra a autobusová zastávka. Příjemnou předností budovy je nezastřešené atrium s relaxační zónou umístěné přímo uprostřed budovy.

Nemovitost je pronajata jedinému nájemci, kterým je Volkswagen Financial Services.



**VOLKSWAGEN  
FINANCIAL SERVICES**

KLÍČ K MOBILITĚ



# UDRŽITELNÉ PODNIKÁNÍ

Realitní skupina ČMN ve své činnosti zohledňuje principy dlouhodobé udržitelnosti a dbá na dosahování rovnováhy mezi ekonomickým, sociálním a environmentálním rozvojem. Při výběru nemovitostí zohledňuje nejen ekonomická kritéria, ale také udržitelnost a dopad na životní prostředí. Do svého portfolia proto společnost vybírá především vysoce kvalitní budovy, které splňují moderní standardy výstavby a mají mezinárodní certifikace BREEAM a LEED. V současné době je spravované portfolio skupiny ČMN tvořeno z 85 % právě těmito certifikovanými budovami. Konkrétně jsou to budovy Churchill I a II, CITY WEST C1 a C2, Crystal a BLOX.

Skupina vnímá jako důležité, aby každá budova v portfoliu zapadala do svého okolí, a to nejen vzhledem, ale i svou propojeností s děním a životem v městské části. Společnost proto podporuje aktivity, které prostory otevírají i pro veřejnost a navazuje partnerství, která napomáhají rozvoji města, městských částí a komunit.

ČMN se také zaměřuje na vzdělávání. Svým zaměstnancům umožňuje sebevzdělávání a školení v různých oborech.

Kromě toho také společnost podporuje několik neziskových organizací, na jejichž výběru se podílejí zaměstnanci. V roce 2020 společnost podpořila mezinárodní humanitární organizaci ADRA a neziskovou organizaci Sue Ryder. ADRA je organizací poskytující pomoc lidem, kteří jsou v nouzi, žijí v chudobě, osamění nebo v ohrožení majetku či života. Zaměřuje se také na pomoc lidem, jejichž základní lidská práva a svobody nejsou respektovány. Nezisková organizace Sue Ryder pomáhá seniorům a jejich blízkým překonávat změny a náročné situace spojené se stářím.

# **KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. 12. 2020**

## 1. ÚVOD

Skupina Českomoravská Nemovitostní (dále jen „Skupina ČMN“ nebo „Skupina“) je skupina spřízněných osob přímo nebo nepřímo ovládaných společností Českomoravská Nemovitostní a.s., se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 806/62, 110 00, IČ 051 42 202 (dále jen „Společnost“) jako holdingovou společností. Základní údaje Společnosti ke dni 31. 12. 2020 byly následující:

<b>Firma</b>	<b>Českomoravská Nemovitostní a.s.</b>
Sídlo	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1
Identifikační číslo	051 42 202
Zápis do obchodního rejstříku	7. června 2016
Základní kapitál	2 000 000 Kč
Statutární orgán	Ing. et Ing. Radek Stacha předseda představenstva
	Mgr. Ing. Josef Eim člen představenstva
Kontrolní orgán	Mgr. Jiří Hruban člen dozorní rady

## 2. INFORMACE PŘEDSTAVENSTVA O VÝKONNOSTI, ČINNOSTI A HOSPODÁŘSKÉM POSTAVENÍ SKUPINY

Níže uvedené informace jsou v souladu s § 436 odst. 2 zákona č. 90/2012 Sb. Zákon o obchodních

společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) ve znění pozdějších předpisů.

Skupina ČMN je nemovitostním holdingem zaměřujícím se primárně na nákup, dlouhodobou držbu a správu kancelářských budov v Praze, Brně a Ostravě. Skupina ČMN se zaměřuje zejména na prémiové nemovitosti na prestižních adresách, které mají se svými nájemníky uzavřené dlouhodobé nájemní smlouvy, a tedy stabilní a předvídatelné peněžní toky.

Portfolio nemovitostí spravovaných Skupinou ČMN ke konci roku 2020 zahrnovalo nemovitosti v celkové hodnotě přibližně 11,5 miliard Kč. Bližší informace o současném portfoliu naleznete na <https://cm-n.cz/projekty>.

Konsolidovaný výsledek hospodaření Skupiny ČMN za rok 2020 dosáhl 57 469 tis. Kč.

## 3. PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ ČINNOSTI SKUPINY ČMN

Skupina ČMN v dalších letech hodlá pokračovat ve svém podnikatelském zaměření na prémiové nemovitosti. Úsilí Skupiny bude směřováno zejména k upevnění pozice a jména Skupiny na trhu, zkvalitňování služeb a zvyšování konkurenceschopnosti a zefektivnění procesů. Skupina ČMN bude nadále dbát na dodržování vnitřních kontrolních mechanismů a zabezpečení obezřetné realizace svých investičních projektů a na správě společnosti s péčí řádného hospodáře.

#### **4. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE**

Skupina v roce 2020 nevynaložila žádné prostředky v oblasti výzkumu a vývoje. Žádné investice na výzkum a vývoj nejsou plánovány ani v roce 2021.

#### **5. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO PODÍLŮ**

Žádná ze společností Skupiny ČMN nenabývala vlastní akcie nebo podíly.

#### **6. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚ PRÁVNÍCH VZTAZÍCH**

Ochrana životního prostředí je zajišťována v souladu s platnými právními předpisy o ochraně životního prostředí. V roce 2020 nedošlo k podstatným změnám v oblasti pracovněprávních vztahů.

#### **7. INFORMACE O Pobočkách V Zahraničí**

Skupina ČMN nemá žádnou organizační složku v zahraničí.

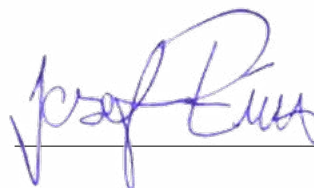
#### **8. PROHLÁŠENÍ PŘEDSTAVENSTVA**

Předseda představenstva Společnosti prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí podává tato výroční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření

za uplynulé účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Skupiny ČMN.

V Praze dne 8. 6. 2021

Za Českomoravská Nemovitostní a.s.



Ing. Mgr. Josef Eim

Místopředseda představenstva



## Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům společnosti Českomoravská Nemovitostní a.s.

Zpráva o auditu konsolidované účetní závěrky

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti Českomoravská Nemovitostní a.s., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, Praha 1, identifikační číslo 051 42 202 a jejích dceřiných společností („Skupina“), sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2020, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Skupiny k 31. 12. 2020 a její finanční výkonnosti za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 v souladu s českými účetními předpisy.

### Základ pro výrok

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

### Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na skutečnost uvedenou v bodě 6. konsolidované výroční zprávy Události, které nastaly po rozvahovém dni, kde je uveden a popsán vliv aktuální situace COVID 19 na Skupinu. Činnost Skupiny není v souvislosti s virem COVID-19 ohrožena. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

### Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

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

#### **Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti za konsolidovanou účetní závěrku**

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve společnosti odpovídá dozorčí rada.

## **Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky**

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

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

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

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

V Brně dne 8. června 2021

Auditorská společnost:

*BDO Audit s.r.o.*

BDO Audit s. r. o.

evidenční číslo 018

Statutární auditor:



Ing. Jiří Kadlec

evidenční číslo 1246

# AKTIVA

Konsolidovaná rozvaha		Běžné účetní období	Minulé účetní období
<b>Aktiva celkem</b>		5 808 158	4 866 594
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0
B.	Dlouhodobý majetek	4 951 755	4 302 741
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	160	332
B.I.2.	Ocenitelná práva	160	332
B.I.2.1.	Software	160	332
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	211 682	2 672 519
B.II.1.	Pozemky a stavby	98 714	2 651 032
B.II.1.1.	Pozemky	37 576	25 290
B.II.1.2.	Stavby	61 138	2 625 742
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	1 320	10 157
B.II.4	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	0	759
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	759
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na DHM a nedokončený DHM	111 648	10 571
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na DHM	0	10 000
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý majetek	111 648	571
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	3 639 086	1 107 014
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry	3 389 921	1 016 029

Konsolidovaná rozvaha		Běžné účetní období	Minulé účetní období
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry ostatní	249 165	39 795
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	0	51 190
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	0	51 190
B.IV.1.	Kladný konsolidační rozdíl	1 105 059	522 876
B.IV.2.	Záporný konsolidační rozdíl	- 4 232	0
C.	Oběžná aktiva	532 203	348 592
C.II.	Pohledávky	85 770	123 889
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	85 770	123 889
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	64 822	33 278
C.II.2.4.	Pohledávky ostatní	20 948	90 611
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	2 738	9 928
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	10 661	18 253
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	394	1 292
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	7 155	61 138
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky	446 433	224 703
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	97	231
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	446 336	224 472

Konsolidovaná rozvaha		Běžné účetní období	Minulé účetní období
D.	Časové rozlišení aktiv	324 200	215 261
D.1.	Náklady příštích období	324 200	180 586
D.2.	Komplexní náklady příštích období	0	0
D.3.	Příjmy příštích období	0	34 675

# PASIVA

Konsolidovaná rozvaha		Běžné účetní období	Minulé účetní období
<b>Pasiva celkem</b>		<b>5 808 158</b>	<b>4 866 594</b>
A.	Vlastní kapitál	871 517	907 036
A.I.	Základní kapitál	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	2 000	2 000
A.II.	Ažio a kapitálové fondy	319 644	460 899
A.II.2.	Kapitálové fondy	319 644	460 899
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	0	393 573
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	319 644	67 326
A.III.	Fondy ze zisku	0	0
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	492 404	262 135
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	492 280	262 135
A.IV.3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	124	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	57 469	182 002
A.VI.	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci	0	0
A.VII.	Konsolidační rezervní fond	0	0
B+C	Cizí zdroje	4 936 641	3 953 963
B.	Rezervy	2 808	356
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	2 808	306



Konsolidovaná rozvaha		Běžné účetní období	Minulé účetní období
B.I.4.	Ostatní rezervy	0	50
<b>C.</b>	<b>Závazky</b>	<b>4 933 833</b>	<b>3 953 607</b>
<b>C.I.</b>	<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>4 541 989</b>	<b>3 713 090</b>
C.I.1.	Vydané dluhopisy	3 985 966	1 795 135
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	3 985 966	1 795 135
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	479 988	1 566 332
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	0	6 934
C.I.8.	Odložený daňový závazek	74 205	305 187
C.I.9.	Závazky ostatní	1 830	39 502
C.I.9.3.	Jiné závazky	1 830	39 502
<b>C.II</b>	<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>391 844</b>	<b>240 517</b>
C.II.1.	Vydané dluhopisy	296 400	26 050
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	296 400	26 050
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	0	44 377
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	4 108	6 049
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	54 628	78 001
C.II.8.	Závazky ostatní	36 708	86 040
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	1 210	832
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	726	476
C.II.8.5.	Stát – daňové poplatky a dotace	2 946	7 416

Konsolidovaná rozvaha		Běžné účetní období	Minulé účetní období
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	3 066	18 894
C.II.8.7.	Jiné závazky	28 760	58 422
D.	Časové rozlišení pasiv	0	5 595
D.1.	Výdaje příštích období	0	0
D. 2.	Výnosy příštích období	0	5 595
E.	Menšinový vlastní kapitál	0	0

# KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty		Běžné účetní období	Minulé účetní období
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	60 311	121 562
A.	Výkonová spotřeba	72 970	87 126
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	4 728	30 011
A.3.	Služby	68 242	57 115
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	0	0
C.	Aktivace	0	0
D.	Osobní náklady	18 272	11 935
D.1.	Mzdové náklady	13 793	9 511
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění a ostatní náklady	4 479	2 424
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	4 475	2 419
D.2.2.	Ostatní náklady	4	0
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	30 135	78 800
E.1.	Úpravy hodnot DNM a DHM	30 135	78 800
E.1.1.	Úpravy hodnot DNM a DHM – trvalé	30 135	78 800
III.	Ostatní provozní výnosy	1 108 870	535 647
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	57	467 585
III.2.	Tržby z prodeje materiálu	1	0

Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty		Běžné účetní období	Minulé účetní období
III.3.	Jiné provozní výnosy	1 108 812	68 062
F.	Ostatní provozní náklady	764 333	192 586
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	0	153 918
F.3.	Daně a poplatky	347	322
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní NPO	1 713	1 921
F.5.	Jiné provozní náklady	762 273	36 425
	Zúčtování konsolidačního rozdílu	23 072	12 049
*	Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření	260 399	274 713
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	342 580	183 420
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	342 580	183 420
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	326 052	183 641
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	2 137	0
V.2.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	2 137	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	60 497	65 966
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	60 497	65 966
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	0	0

Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty		Běžné účetní období	Minulé účetní období
J.	Nákladové úroky	179 913	166 426
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	179 913	166 426
VII.	Ostatní finanční výnosy	90 875	92 606
K	Ostatní finanční náklady	192 463	84 632
*	Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření	-202 339	-92 707
**	Konsolidovaný výsledek hospodaření před zdaněním	58 060	182 006
L.	Daň z příjmů	591	4
L.1.	– splatná	2 995	7 627
L.2	– odložená	-2 404	-7 623
**	Konsolidovaný výsledek hospodaření po zdanění	57 469	182 002
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům	0	0
	Konsolidovaný výsledek hospodaření bez podílu na ekvivalenci	57 469	182 002
***	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období	57 469	182 002
*	Čistý obrat za účetní období	1 665 270	999 201

# PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Přehled o peněžních tocích k 31. 12. 2020		Běžné účetní období
P	Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na počátku účetního období	224 703
<b>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)</b>		
Z	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	58 060
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	-151 667
A.1.1	Odpisy stálých aktiv – zničení, fyzická likvidace, poškození, dary	30 135
A.1.2	Změna stavu opravných položek a rezerv	-2 502
A.1.3	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv	-298 716
A.1.5	Vyúčtované nákladové a výnosové úroky (mimo kapitalizovaných)	119 416
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami	-93 607
A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	83 943
A.2.1	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-66 743
A.2.2	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	150 686
A**	Čistý peněžní tok provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami	-9 664
A.3	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků	-179 913
A.4	Přijaté úroky	60 497
A.5	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně minulých období	-4 077
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-133 157

Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-1 582 122
B.2	Příjmy z prodeje stálých aktiv	1 108 701
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-473 421
Peněžní toky z finančních činnosti		
C.1	Dopady změn závazků spadajících do finanční činnosti	828 308
C.2	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky	0
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	828 308
F	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	221 730
R	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	446 433

# PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

Účetní období 2019	Počáteční zůstatek	Zvýšení	Snížení	Konečný zůstatek
Vlastní kapitál	694 265	837 708	-624 937	907 036
Základní kapitál	2 000	0	0	2 000
Ážio a kapitálové fondy	429 535	393 573	-362 209	460 899
Kapitálové fondy	429 535	393 573	-362 209	460 899
Ostatní kapitálové fondy	0	393 573	0	393 573
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	429 535	0	-362 209	67 326
Fondy ze zisku	200	0	-200	0
Ostatní rezervní fondy	200	0	-200	0
Výsledek hospodaření minulých let	2	262 133	0	262 135
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	2	262 133	0	262 135
Výsledek hospodaření běžného účetního období	262 133	182 002	-262 133	182 002
Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci	395	0	-395	0



# PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

Účetní období 2020	Počáteční zůstatek	Zvýšení	Snížení	Konečný zůstatek
Vlastní kapitál	907 036	540 056	-575 575	871 517
Základní kapitál	2 000	0	0	2 000
Ážio a kapitálové fondy	460 889	252 318	-393 573	319 644
Kapitálové fondy	460 899	252 318	-393 573	319 644
Ostatní kapitálové fondy	393 573	0	-393 573	0
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	67 326	252 318	0	319 644
Výsledek hospodaření minulých let	262 135	230 269	0	492 404
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	262 135	230 145	0	492 280
Jiný výsledek hospodaření minulých let	0	124	0	124
Výsledek hospodaření běžného účetního období	182 002	57 469	-182 002	57 469

# **PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

# OBSAH PŘÍLOHY

<b>1. POPIS SKUPINY</b>	<b>82</b>
<b>2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY</b>	<b>86</b>
<b>3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY</b>	<b>87</b>
3.1. STÁLÁ AKTIVA	87
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	87
b) Dlouhodobý hmotný majetek	87
c) Dlouhodobý finanční majetek	88
3.2. OBĚŽNÁ AKTIVA	89
d) Krátkodobý finanční majetek	89
f) Pohledávky	89
3.3. VLASTNÍ KAPITÁL	90
3.4. REZERVY	90
3.5. ZÁVAZKY	90
3.6. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI	90
3.7. DEVIZOVÉ OPERACE	90
3.8. POUŽITÍ ODHADŮ	90
3.9. ÚČTOVÁNÍ VÝNOSŮ A NÁKLADŮ	90
3.10. SPLATNÁ DAŇ Z PŘÍJMU	91
3.11. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI	91
3.12. ZMĚNY ZPŮSOBU OCEŇOVÁNÍ, POSTUPŮ ODPISOVÁNÍ A POSTUPŮ ÚČTOVÁNÍ OPROTI PŘEDCHÁZEJÍCÍMU ÚČETNÍMU OBDOBÍ	91
<b>4. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE KE KONSOLIDOVANÉ ROZVAZE</b>	<b>92</b>
a) Konsolidace	92
b) Dlouhodobý nehmotný majetek	92
c) Dlouhodobý hmotný majetek	94
d) Dlouhodobý finanční majetek	97
e) Kladný konsolidační rozdíl	97
f) Zásoby	98
g) Pohledávky	98
h) Krátkodobý finanční majetek	99

i) Přechnodné účty aktiv	99
j) Vlastní kapitál	99
k) Rezervy	99
l) Dlouhodobé závazky	99
m) Odložený daňový závazek	99
n) Krátkodobé závazky	100
<b>5. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE KE KONSOLIDOVANÉMU VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY</b>	<b>101</b>
a) Konsolidace	101
b) Výnosy	101
c) Výkonová spotřeba	102
d) Osobní náklady	102
e) Ostatní provozní náklady	103
f) Finanční výsledek hospodaření	103
<b>6. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI</b>	<b>104</b>
<b>7. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ</b>	<b>105</b>

# 1. POPIS SKUPINY

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

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

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

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

Žádná ze společností Skupiny nemá organizační složku v zahraničí.

KONTROLNÍ A ŘÍDÍCÍ ORGÁNY MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI BYLY K 31. PROSINCI 2020 NÁSLEDOJÍCÍ:

## **Předseda představenstva**

Ing. et Ing. RADEK STACHA, dat. nar. 28. listopadu 1987

Mezírka 741/7, Veveří, 602 00 Brno

Den vzniku funkce: 25. února 2020

Zapsáno: 25. února 2020

## **Místopředseda představenstva**

Ing. Mgr. JOSEF EIM, dat. nar. 5. dubna 1984

Tučkova 418/21, Veveří, 602 00 Brno

Den vzniku členství: 25. února 2020

Zapsáno: 25. února 2020

## **Člen dozorčí rady**

Mgr. Jiří Hruban, dat. nar. 21. března 1978

Štefánikova 136/66, Ponava, 612 00 Brno

Den vzniku členství: 12. září 2016

Zapsáno: 13. září 2016

K 25. únoru 2020 došlo k odstoupení člena představenstva:

## **Člen představenstva**

Mgr. JAN FIALA, dat. nar. 27. července 1982

Erbenova 382/14, Černá Pole, 602 00 Brno

Den vzniku členství: 27. prosince 2019

Den zániku členství: 25. února 2020

## Skupina Českomoravská Nemovitostní je tvořena následujícími společnostmi:

Obchodní jméno společnosti	Sídlo společnosti	Základní kapitál	Výše podílu
Českomoravská Nemovitostní a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	2 000 000 Kč	
Anilit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Belvoir s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	20 000 Kč	100 %
Blixit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Cerusit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Českomoravská Poradenská s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Českomoravská Projektová a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	2 000 000 Kč	100 %
Českomoravská Projektová II a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	2 000 000 Kč	100 %
Českomoravská Projektová III a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	2 000 000 Kč	100 %
Czech-Moravian Properties a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	2 000 000 Kč	100 %
ČMN Alpha s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
ČMN Gama s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
ČMN Husova s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
ČMN I s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
ČMN II s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
ČMN RE I a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	2 000 000 Kč	100 %

Obchodní jméno společnosti	Sídlo společnosti	Základní kapitál	Výše podílu
ČMN RE II a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	2 000 000 Kč	100 %
ČMN RE III a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
ČMN RE Management a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	2 000 000 Kč	100 %
ČMN Servis s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Dixenit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Fangit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Gyrolit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
High End Living s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Holtit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Chenit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Inezit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Jamesit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Kasolit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
REZIDENCE KRÁLOVSKÁ TŘÍDA, s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	1 000 Kč	100 %
Sokolovská 967 s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	100 000 Kč	100 %
RE Slovakia I s.r.o.	Laurinská 18 811 01 Bratislava - mestská časť Staré Město	5 000 €	100 %

Všechny dceřiné společnosti sestavily účetní závěrku k 31. 12. 2020. Pro konsolidaci byla použita plná metoda.





## 2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

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

Účetní závěrka Skupiny je sestavena k rozvahovému dni 31. 12. 2020 za kalendářní rok 2020.

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

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

# 3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY

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

## 3. 1. STÁLÁ AKTIVA

### A) DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

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

Goodwill vzniká jako rozdíl mezi oceněním obchodního závodu (nebo jeho částí) nabytého převodem nebo přechodem za úplatu či vkladem nebo oceněním majetku a závazků v rámci přeměn obchodní korporace, a souhrnem individuálně přeceněných složek majetku snížených o převzaté dluhy. Odpisy goodwillu jsou prováděny v případě kladné hodnoty na vrub nákladů. Odpisy dlouhodobého nehmotného majetku jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého nehmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti.

### B) DLOUHODOBÝ HMO TNÝ MAJETEK

Dlouhodobým hmotným majetkem se rozumí pozemky, stavby a hmotný majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je vyšší než 40 tis. Kč v jednotlivém případě. Nakoupený dlouhodobý hmotný majetek je oceněn pořizovací cenou, která zahrnuje cenu pořízení, náklady na dopravu, clo a další náklady s pořízením související. Úroky a další finanční výdaje související s pořízením se nezahrnují do jeho ocenění, sníženou o oprávký a zaúčtovanou ztrátu ze snížení hodnoty. Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Opravy a údržba se účtují do nákladů. Ocenění dlouhodobého hmotného majetku vytvořeného vlastní činností zahrnuje přímé náklady, nepřímé náklady příčinně související s vytvořením majetku vlastní činností (výrobní režie) a vztahující se k Příloha konsolidované účetní závěrky období činnosti. Nezahrnují se náklady na prodej.

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

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

### C) DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

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

Cenné papíry a majetkové účasti se při nákupu oceňují pořizovací cenou. Součástí pořizovací ceny cenného papíru jsou přímé náklady související s pořízením, např. poplatky a provize makléřům, poradcům a burzám.

K datu pořízení cenných papírů a majetkových účastí je tento dlouhodobý finanční majetek Společností klasifikován dle povahy jako Podíly – ovládaná osoba a Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem nebo dlužné cenné papíry držené do splatnosti nebo realizovatelné cenné papíry a podíly.

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

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

K datu účetní závěrky jsou:

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

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

Dlouhodobý finanční majetek tvoří:

- ostatní dlouhodobé cenné papíry,
- poskytnuté půjčky.

## 3. 2. OBĚŽNÁ AKTIVA

### D) KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

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

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

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

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

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

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

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

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

### F) POHLEDÁVKY

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

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

### 3. 3. VLASTNÍ KAPITÁL

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

### 3. 4. REZERVY

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

### 3. 5. ZÁVAZKY

Závazky jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

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

### 3. 6. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat rozhodující vliv u Společnosti, a společnosti, kde tyto strany mají rozhodující nebo podstatný vliv,

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

### 3. 7. DEVIZOVÉ OPERACE

Účetní operace v cizích měnách prováděné během roku jsou účtovány kurzem České národní banky platným ke dni uskutečnění účetního případu. K datu účetní závěrky jsou cizoměnová aktiva a pasiva přepočtena kurzem ČNB platným k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena. Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku.

### 3. 8. POUŽITÍ ODHADŮ

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

### 3. 9. ÚČTOVÁNÍ VÝNOSŮ A NÁKLADŮ

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

### 3. 10. SPLATNÁ DAŇ Z PŘÍJMU

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

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

### 3. 11. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

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

### 3. 12. ZMĚNY ZPŮSOBU OCEŇOVÁNÍ, POSTUPŮ ODPISOVÁNÍ A POSTUPŮ ÚČTOVÁNÍ OPROTI PŘEDCHÁZEJÍCÍMU ÚČETNÍMU OBDOBÍ

V účetním období došlo k následujícím významným změnám způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování oproti předcházejícímu účetnímu období:

- Náklady spojené s prodejem dluhopisů jsou od účetního období 2020 účtovány v kategorii Ostatních finančních nákladů, která nahradila kategorii Služeb,
- Služby týkající se přefakturovatelných dodávek jsou od účetního období 2020 účtovány rozvahově a nenavyšují tak obrát Skupiny.

Obě tyto změny byly vykonány v rámci principu věrného a poctivého zobrazení.

## 4. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE KE KONSOLIDOVANÉ ROZVAZE

### A) KONSOLIDACE

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

	2020	2019
Aktiva	5 808 158	4 866 594
Vlastní kapitál	871 517	907 036
Cizí zdroje	4 936 641	3 953 963
Časové rozlišení pasiv	0	5 595

Nejvýznamnější položkou aktiv jsou ostatní dlouhodobé cenné papíry v hodnotě 3 389 921 tis. Kč (2019: 1 016 029 tis. Kč). Tato položka zahrnuje zejména podílové listy CORE Fund vlastněné Skupinou ČMN. Jak již bylo zmíněno výše, CORE Fund, reg. č. FL-0002.624.683-5, právní forma: podílový fond (Unit trust), řídící se právem Lichtenštejnského knížectví, za nějž jedná správce fondu IFM INDEPENDENT FUND MANAGEMENT AKTIENGESELLSCHAFT (dále jen „CORE Fund“) je fond vlastnící hlavní projekty Skupiny. Zároveň jsou v této položce zahrnuty podílové listy NEMO Fund, reg. č. FL-0002.608.770-1, právní forma: podílový fond (Unit trust), řídící se právem Lichtenštejnského knížectví, za nějž jedná správce fondu IFM INDEPENDENT FUND MANAGEMENT

AKTIENGESELLSCHAFT (dále jen „NEMO Fund“ nebo „NEMO“), jež Skupina k rozvahovému dni vlastnila.

Druhou nejvýznamnější položkou jsou prostředky na bankovních účtech. K rozvahovému dni držela Skupina ČMN 446 336 tis. Kč (2019: 224 472 tis. Kč) na účtech u bankovních institucí.

Nejvýznamnějšími položkami pasiv jsou dlouhodobé vydané dluhopisy ve výši 3 985 966 tis. Kč (2019: 1 795 135 tis. Kč) a vlastní kapitál Skupiny, který dosáhl hodnoty 871 517 tis. Kč (2019: 907 036 tis. Kč).

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

### B) DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

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

Přehled dlouhodobého nehmotného majetku v roce 2019:

tis. Kč	1. 1. 2019	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2019
<b>Hodnota brutto</b>					
Software	200	132	0	0	332
<b>Celkem</b>	<b>200</b>	<b>132</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>332</b>
<b>Oprávký</b>					
Software	0	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opravné položky</b>					
Software	0	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Hodnota netto</b>	<b>200</b>	<b>132</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>332</b>

Přehled dlouhodobého nehmotného majetku v roce 2020:

tis. Kč	1. 1. 2020	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2020
<b>Hodnota brutto</b>					
Software	332	0	0	0	332
<b>Celkem</b>	<b>332</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>332</b>
<b>Oprávký</b>					
Software	0	-172	0	0	-172
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>-172</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-172</b>
<b>Opravné položky</b>					
Software	0	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Hodnota netto</b>	<b>332</b>	<b>-172</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>160</b>



## C) DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Dlouhodobý hmotný majetek ve výši 211 682 tis. Kč (2019: 2 672 519 tis. Kč) tvoří nemovitostní projekty, které Skupina vlastní napřímo. Dle účetních standardů se v této položce nevykazuje majetek vlastněný přes fondovou strukturu. V této položce tedy nejsou zobrazeny hlavní projekty Skupiny, které jsou naopak reportovány v položce Ostatní dlouhodobé cenné papíry. Stavby, pozemky a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek (projekt ve výstavbě), zahrnují menší projekty, u kterých je plánován prodej v krátkodobém horizontu. Transakce menšího rozsahu nejsou pro Skupinu ČMN klíčové, ale oportunistický nákup a prodej přispívá ke zdravému zisku a rozšíření okruhu obchodních partnerů a znalostí o nemovitostním trhu.

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

Přehled dlouhodobého hmotného majetku v roce 2019:

tis. Kč	1. 1. 2019	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2019
<b>Hodnota brutto</b>					
Pozemky	108 629	18 251	-71 684	5 961	61 157
Stavby	1 301 476	2 238 936	- 665 870	-5 961	2 868 581
Hmotné movité věci a jejich soubory	16 198	28 841	-49	0	44 990
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	1 402	0	0	1 402
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	11 750	-1 750	0	10 000
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	337	1 516	-1 282	0	571
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	46 068	0	0	0	46 068
<b>Celkem</b>	<b>1 472 708</b>	<b>2 300 696</b>	<b>-740 635</b>	<b>0</b>	<b>3 032 769</b>
<b>Oprávký</b>					
Stavby	-109 168	-157 280	23 609	0	-242 839
Hmotné movité věci a jejich soubory	-11 287	-23 569	23	0	-34 833
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	-643	0	0	-643
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	-46 068	0	0	0	-46 608
<b>Celkem</b>	<b>-166 523</b>	<b>-181 492</b>	<b>23 632</b>	<b>0</b>	<b>-324 383</b>
<b>Opravné položky</b>					
Pozemky	0	-35 867	0	0	-35 867
Stavby	0	0	0	0	0
Hmotné movité věci a jejich soubory	0	0	0	0	0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>-35 867</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-35 867</b>
<b>Hodnota netto</b>	<b>1 306 185</b>	<b>2 083 337</b>	<b>-717 003</b>	<b>0</b>	<b>2 672 519</b>

Přehled dlouhodobého hmotného majetku v roce 2020:

tis. Kč	1. 1. 2020	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2020
<b>Hodnota brutto</b>					
Pozemky	61 157	0	-54 961	31 380	37 576
Stavby	2 868 581	16 241	-2 814 318	-5 656	64 848
Hmotné movité věci a jejich soubory	44 990	132	-40 360	-1 918	2 844
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	1 402	0	-1 402	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	10 000	1 750	-11 750	0	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	571	134 883	0	-23 806	111 648
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	46 068	0	-46 068	0	0
<b>Celkem</b>	<b>3 032 769</b>	<b>153 006</b>	<b>-2 968 859</b>	<b>0</b>	<b>216 916</b>
<b>Oprávký</b>					
Stavby	-242 839	-29 037	268 166	0	-3 710
Hmotné movité věci a jejich soubory	-34 833	-2 594	35 903	0	-1 524
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	-643	-58	701	0	0
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	-46 068	0	46 068	0	0
<b>Celkem</b>	<b>-324 383</b>	<b>-31 689</b>	<b>350 838</b>	<b>0</b>	<b>-5 234</b>
<b>Opravné položky</b>					
Pozemky	-35 867	0	35 867	0	0
Stavby	0	0	0	0	0
Hmotné movité věci a jejich soubory	0	0	0	0	0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>-35 867</b>	<b>0</b>	<b>35 867</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Hodnota netto</b>	<b>2 672 519</b>	<b>121 317</b>	<b>-2 582 154</b>	<b>0</b>	<b>211 682</b>

## D) DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Dlouhodobý finanční majetek je hlavním zdrojem aktiv Skupiny a je tvořen primárně Ostatními dlouhodobými cennými papíry ve výši 3 389 921 tis. Kč (2019: 1 016 029 tis. Kč). Skupina k datu účetní závěrky drží všechny podílové listy CORE Fund, jež je ultimátním vlastníkem hlavních projektů Skupiny. Skupina zároveň stále drží část podílových listů NEMO Fund, který k datu účetní závěrky byl 100% vlastníkem nemovitostních společností, které vlastní nemovitosti na adresách Pekařská 6 (centrála VWFS), Václavské náměstí 62 (polyfunkční budova) a Mezi Vodami 31 (centrála Nestlé) v Praze.

V roce 2019 poskytla Skupina zálohu na dlouhodobý finanční majetek ve výši 51 190 tis. Kč, kterou pouze obecně zobrazovala předchozí výroční zpráva. Tato záloha byla v roce 2020 proměněna na koupi podílu v nemovitostní společnosti vlastnící projekt City West C1 & C2. K 31. prosinci 2020 Skupina ČMN žádné poskytnuté zálohy podobného typu neevidovala.

Zápůjčky a úvěry – ostatní ve výši 249 165 tis. Kč (2019: 39 795 tis. Kč) zobrazují úvěr společnosti ČMN RE Core a.s., která je spřízněnou osobou, i když není součástí konsolidačního celku. Splatnost tohoto úvěru je více než 5 let a je poskytnut za standardních tržních podmínek. ČMN RE Core a.s., IČO: 080 95 574 se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1 je holdingovou společností vlastnící hlavní projekty ČMN. Jeho mateřskou společností je již několikrát zmíněný CORE Fund.

## Přehled dlouhodobého finančního majetku:

	2020	2019
Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	0	0
Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	0	0
Podíly – podstatný vliv	0	0
Zápůjčky a úvěry – podstatný vliv	0	0
Ostatní dlouhodobé cenné papíry	3 389 921	1 016 029
Zápůjčky a úvěry – ostatní	249 165	39 795
Jiný dlouhodobý finanční majetek	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	0	51 190
<b>Celkem</b>	<b>3 639 086</b>	<b>1 107 014</b>

## E) Kladný konsolidační rozdíl

Konsolidační rozdíl je dle Českých účetních standardů rozdíl mezi pořizovací cenou podílů konsolidované účetní jednotky a jejich oceněním podle podílové účasti konsolidující účetní jednotky na výši vlastního kapitálu vyjádřeného reálnou hodnotou, která vyplývá jako rozdíl reálných hodnot aktiv a reálných hodnot cizího kapitálu ke dni akvizice nebo ke dni dalšího zvýšení účasti (dalšího pořízení cenných papírů nebo podílů). Za den akvizice se považuje den, od něhož začíná účinně ovládající osoba uplatňovat příslušný vliv nad konsolidovanou účetní jednotkou. Kladný konsolidační rozdíl se odepisuje po dobu 240 měsíců.

## E) Kladný konsolidační rozdíl

Konsolidační rozdíl je dle Českých účetních standardů rozdíl mezi pořizovací cenou podílů konsolidované účetní jednotky a jejich oceněním podle podílové účasti konsolidující účetní jednotky na výši vlastního kapitálu vyjádřeného reálnou hodnotou, která vyplývá jako rozdíl reálných hodnot aktiv a reálných hodnot cizího kapitálu ke dni akvizice nebo ke dni dalšího zvýšení účasti (dalšího pořízení cenných papírů nebo podílů). Za den akvizice se považuje den, od něhož začíná účinně ovládající osoba uplatňovat příslušný vliv nad konsolidovanou účetní jednotkou. Kladný konsolidační rozdíl se odepisuje po dobu 240 měsíců.

Skupina ČMN v roce 2020 vykázala kladný konsolidační rozdíl v netto hodnotě 1 105 059 tis. Kč. Nejvýznamnější položku kladného konsolidačního rozdílu Skupiny za rok 2020 tvoří nákup společnosti vlastníci strategicky důležité pozemky o rozloze více než 40 hektarů v Krušných horách. Na pozemcích se dle dvou odborných posudků nachází významná zásoba kvalitní surové vody v objemu přesahujícím miliardu litrů s ročním přítokem o objemu 300 milionu litrů a dále dle tří posudků – odborných, laboratorních i průmyslových zkoušek – evropsky významná zásoba vyhrazených abrazivních nerostů v aktuální tržní ceně významně nad 1,5 mld. Kč.

Další část konsolidačního rozdílu tvoří společnost ČMN RE II a.s., která je holdingovou společností projektů Sokolovská 967 s.r.o. a ČMN Husova s.r.o. Konsolidační rozdíl týkající se individuálních společností Sokolovská 967 s.r.o. a ČMN Husova s.r.o. byl vzhledem k jeho velikosti a administrativnímu zjednodušení odepsán proti vlastnímu kapitálu rezultující ve snížení vlastního kapitálu Skupiny.

## F) ZÁSoby

Předmětem činnosti či podnikání není prodej zboží ani výrobků. Skupina za kalendářní rok 2020 nevlastnila zásoby.

## G) POHLEDÁVKY

Skupina ČMN k datu k rozvahovému dni nevykazovala žádné dlouhodobé pohledávky.

Pohledávky z obchodních vztahů ve výši 64 822 tis. Kč (2019: 33 278 tis. Kč) zahrnují pohledávky z nájemného a pohledávky za další poskytnuté služby, které jsou součástí běžného provozu Skupiny. Krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 10 661 tis. Kč (2019: 18 253 tis. Kč) také souvisejí s běžným provozem Skupiny.

Jiné pohledávky ve výši 7 155 tis. Kč (2019: 61 138 tis. Kč) jsou složeny z jednotlivých jiných pohledávek všech společností Skupiny. V této položce jsou zahrnuty pohledávky z termínových operací, které Skupina využívá na snížení měnového a úrokového rizika. Instrumenty, které jsou využívány, zahrnují měnové forwardy, úrokové swapy a další standardní derivátové produkty.

Přehled pohledávek k datu účetní závěrky:

	2020	2019
Dlouhodobé pohledávky	0	0
Krátkodobé pohledávky	85 770	123 889
<b>Celkem</b>	<b>85 770</b>	<b>123 889</b>

## H) KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Krátkodobý finanční majetek byl k datu účetní závěrky tvořen finančními prostředky v pokladně, ceninami a převážně prostředky na bankovních účtech. Tyto zdroje byly Skupině k dispozici pro činnost provozního charakteru, tak pro budoucí akvizice.

## I) PŘECHODNÉ ÚČTY AKTIV

Přechodné účty aktiv tvoří především Náklady příštích období ve výši 324 200 tis. Kč (2019: 180 586 tis. Kč) zahrnující časové rozlišení nákladů spojených se zprostředkovateli dluhopisů a jsou časově rozlišeny dle časové a věcné správnosti.

## J) VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál Skupiny činí 2 000 tis. Kč (2019: 2 000 tis. Kč) a byl plně splacen.

Na základě rozhodnutí valné hromady Mateřské společnosti konané dne 30. 6. 2020 bylo schváleno převedení zisku roku 2019 ve výši 180 842 tis. Kč na účet nerozděleného zisku z minulých let. Předpokládá se, že zisk mateřské společnosti roku 2020 ve výši 57 469 tis. Kč bude převeden na účet nerozděleného zisku minulých let.

Mateřská společnost za celou historii svého fungování nevyplatila dividendu. Veškeré zisky jsou reinvestovány a zvyšují tak vlastní kapitál Skupiny, který dosáhl v roce 2020 výše 871 517 tis. Kč (2019: 907 036 tis. Kč). V roce 2020 došlo k mírnému poklesu vlastního kapitálu o 3,9 %.

## K) REZERVY

Celková výše rezerv k datu účetní závěrky dosáhla

hodnoty 2 808 tis. Kč (2019: 356 tis. Kč). Rezervy vykazované k datu účetní závěrky se týkaly pouze rezervy na daň z příjmu. Rezerva na daň z příjmu byla vytvořena, nýbrž datum sestavení účetní závěrky předcházelo datu podání přiznání k dani z příjmů právnických osob za rok 2020.

## L) DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Dlouhodobé závazky jsou tvořeny primárně vydanými dluhopisy ve výši 3 985 966 tis. Kč (2019: 1 795 135 tis. Kč) a Závazky k úvěrovým institucím, které dosáhly hodnoty 479 988 tis. Kč (2019: 1 566 332 tis. Kč). Tempo růstu vydaných dluhopisů v roce 2020 dosáhlo svého vrcholu. V následujících letech je očekáváno výrazně snížení tempa růstu vydaných dluhopisů. Zadlužení Skupiny je přímo spojeno s akvizicemi, na které se Skupina ČMN v roce 2020 zaměřila – City West C1 & C2 a Churchill Square. V následujících letech je plánován další výrazně pomalejší růst zaměřený zejména na zvyšování profitability Skupiny a zvyšování hodnoty portfolia hlavních projektů.

Skupina ČMN spolupracuje s většinou bankovních domů na českém trhu. Mezi nejvýznamnější bankovní partnery patří Československá obchodní banka, UniCredit Bank, rakouská Raiffeisen Bank, německá banka Helaba a další.

## M) ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK

Skupina ČMN vykázala odložený daňový závazek ve výši 74 205 tis. Kč (2019: 305 187 tis. Kč). Odložený daňový závazek obecně vzniká při rozdílu mezi účetní a daňovou zůstatkovou hodnotou aktiv/pasiv. Pro nemovitostní projekty je odložený daňový závazek standardní vzhledem k v čase se snižující daňové hodnotě nemovitosti. Účetní hodnota je v šak často

navýšena na tržní hodnotu při přeměně společnosti, což má za následek zvýšení její účetní hodnoty, která v tom okamžiku zachycuje její reálnou hodnotu.

#### N) KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Krátkodobé závazky jsou tvořeny zejména krátkodobými vydanými dluhopisy ve výši 296 400 tis. Kč (2019: 26 050 tis. Kč) a závazky z obchodních vztahů ve výši 54 628 tis. Kč (2019: 78 001 tis. Kč), které vychází ze standardního obchodního styku spojeného s provozem nemovitostních projektů a Skupiny.

Položka dohadné účty pasivní obsahuje budoucí závazky/náklady Skupiny, které věcně a časově souvisejí s rokem 2020, ale Skupině nebyla doručena faktura.

Jiné závazky ve výši 28 760 tis. Kč (2019: 58 422 tis. Kč) zahrnují mimo jiné závazky z pevných termínových operací, které Skupina využívá na snížení měnového a úrokového rizika. Instrumenty, které jsou využívány, zahrnují měnové forwardy, úrokové swapy a další standardní derivátové produkty. Zároveň jde o kategorii, ve které jsou zahrnuty jiné závazky všech společností Skupiny jako kupříkladu platby za dluhopisy, ke kterým emitent k datu účetní závěrky nezískal smluvní dokumentaci.

## 5. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE KE KONSOLIDOVANÉMU VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

### A) KONSOLIDACE

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

	2020	2019
Čistý obrat za účetní období	1 665 270	999 201
Náklady vč. daně z příjmu	1 607 801	817 199
Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období	57 469	182 002

### B) VÝNOSY

Nejvýznamnější položkou výnosů jsou Jiné provozní výnosy 1 108 812 tis. Kč (2019: 68 062 tis. Kč), které v rámci konsolidačních pravidel odrážejí prodej nemovitostních společností, které byly drženy k předcházejícímu rozvahovému dni, Výnosy z dlouhodobého finančního majetku ve výši 342 580 tis. Kč (2019: 183 420 tis. Kč) a Tržby za prodej výrobků a služeb 60 311 tis. Kč (2019: 121 562 tis. Kč), které v sobě zahrnují především výnosy z nájemného.

Jiné provozní výnosy v sobě zahrnují mimo jiné výnosy z prodeje nemovitostní společnosti

Modřanská Property a.s. do nemovitostního fondu NEMO. Jednou z hlavních činností Skupiny ČMN je zvýšení hodnoty nemovitostí a nemovitostních společností a jejich následný prodej. Za dobu držby společnosti byla prodloužena nájemní smlouva s hlavním nájemcem a zajištěny peněžní toky pro společnost Modřanská Property na více než 5 let. Prodejní cena byla ověřena nezávislým znalcem, který vypracoval posudek dle celosvětově uznávané metodiky MRICS. Ostatní provozní výnosy, které jsou spojeny s prodejem nemovitostních společností jsou jednorázového charakteru. Skupina ČMN je aktivní na nemovitostním trhu, nicméně není možné dopředu přesně určit, zda výnosů z prodeje nemovitostních společností bude dosahovat pravidelně v každém účetním období. Hlavní a dlouhodobě cílenou složkou je primárně pravidelně inkasované nájemné.

Výnosy z dlouhodobého finančního majetku ve výši 342 580 tis. Kč (2019: 183 420 tis. Kč) jsou tvořeny prodejem podílu v nemovitostních společnostech, které Skupina akvírovala i prodala v témže účetním období. Tyto výnosy jsou spojeny s Náklady vynaloženými na prodané podíly v hodnotě 326 052 tis. Kč (2019: 183 641 tis. Kč). Čistý dopad této položky do hospodářského výsledku dosahuje hodnoty 16 528 tis. Kč (2019: -221 tis. Kč).

Třetí významnou výnosovou položkou jsou Tržby z prodeje výrobků a služeb 60 311 tis. Kč (2019: 121 562 tis. Kč). Hlavním hybatelem jsou



nájemní výnosy, jež Skupina získala z pronájmu svých nemovitostí. Jak již bylo zmíněno výše, nájemní výnosy projektů držených CORE Fund nejsou zahrnuty v konsolidovaných tržbách Skupiny.

Přehled výnosů Společnosti:

	2020	2019
Tržby z prodeje výrobků a služeb	60 311	121 562
Tržby z prodeje zboží	0	0
Ostatní provozní výnosy	1 108 870	535 647
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	342 580	183 420
Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	2 137	0
Výnosové úroky	60 497	65 966
Ostatní finanční výnosy	90 875	92 606
<b>Celkem</b>	<b>1 665 270</b>	<b>999 201</b>

#### C) VÝKONOVÁ SPOTŘEBA

Celkové náklady na výkonovou spotřebu dosáhly výše 72 970 tis. Kč. (2019: 87 126 tis. Kč).

Náklady na spotřebu materiálu a energie ve výši 4 728 tis. Kč (2019: 30 011 tis. Kč) obsahovaly v minulých letech i náklady na spotřebu materiálů a energií nemovitostních projektů, které v konečném důsledku byly spotřebovány nájemci a nemovitostí společnosti je přefakturovávaly. Od roku 2020 je tato kategorie účtována rozvahově. Hlavní položku této kategorie v roce 2020 tvořily marketingové potřeby

a kancelářské vybavení včetně hardwarového IT zařízení, které není zařazeno do dlouhodobého hmotného majetku kvůli své nízké jednotkové ceně. Tato situace vznikla zejména a v důsledku rozvoje Skupiny a zvýšení počtu zaměstnanců.

Náklady na služby ve výši 68 242 tis. Kč (2019: 57 115 tis. Kč) zahrnují především náklady na právní, účetní, daňové, ekonomické, technické a IT poradenství spojené s nemovitostními projekty, akvizicemi a fungováním celé Skupiny. Dále je v této kategorii zařazeno nájemné hrazené Skupinou.

#### D) OSOBNÍ NÁKLADY

Osobní náklady dosáhly v roce 2020 celkové výše 18 272 tis. Kč (2019: 11 935 tis. Kč). Významný růst osobních nákladů o 53 % byl spojen s růstem Skupiny, přičemž personálního posílení se dostalo bezmála všem oddělením. V roce 2020 Skupina zároveň učinila strategické rozhodnutí budování většiny klíčových funkcí v rámci Skupiny bez toho, aniž by se dlouhodobě využívaly poradenské společnosti. To se týká zejména oddělení financí a asset a property managementu. Hlavním důvodem je zachování kritického know-how v interním prostředí, budování vztahů s nájemci na osobní úrovni a snížení nákladů.

Skupina měla k datu účetní závěrky 39 zaměstnanců. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců za účetní období byl 21.

Výše odměny kontrolních či správních orgánů byla nastavena dle tržního standardu. Zároveň za rok 2020 nebyly vyplaceny těmto orgánům žádné mimořádné odměny.

## E) OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

Ostatní provozní náklady ve výši 764 333 tis. Kč (2019: 192 586 tis. Kč) jsou tvořeny zejména Jinými provozními náklady, které dosáhly hodnoty 762 273 tis. Kč (2019: 36 425 tis. Kč) a jsou spojeny s Jinými provozními výnosy a prodejem podílů v nemovitostních společnostech.

## F) FINANČNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ

Finanční výsledek hospodaření je rozdělen do několika částí. Výnosy z dlouhodobého finančního majetku popsány výše jsou spojeny s Náklady vynaloženými na prodané podíly. Obě tyto položky jsou spojeny s převodem nemovitostní společnosti ČMN City West s.r.o. vlastníci projekt City West 1 & C2 do struktury CORE Fund. Skupina ČMN byla k datu účetní závěrky jediným vlastníkem podílových listů CORE Fund.

Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy Skupiny se skládají ze dvou základních zdrojů. Prvním zdrojem jsou bankovní úroky, které Skupina inkasovala za hotovost drženou na bankovních účtech. Vzhledem k délce nemovitostních transakcí, Skupina není schopna investovat finanční prostředky okamžitě a v průběhu roku držela na bankovních účtech materiální hotovost, která přinášela úrokové výnosy. Průměrná 2T repo sazba České národní banky dosáhla v roce 2020 hodnoty 0,78 %. V této kategorii jsou také zahrnuty veškeré úrokové výnosy z úvěrů a půjček stranám mimo Skupinu ČMN.

Ostatní nákladové úroky a podobné náklady ve výši 179 913 tis. Kč (2019: 166 426 tis. Kč) představují nejdůležitější nákladovou položku Skupiny a je v nich zahrnuta cena financování – bankovních úroků i

kupónů z dluhopisů. Skupina ČMN v průběhu roku 2020 vydávala dluhopisy s dobou splatnosti 3, 4 a 5 let.

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

## 6. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

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

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

Vedení Skupiny i nadále pečlivě monitoruje situaci týkající se pandemie viru COVID-19 a hledá způsoby, jak minimalizovat dopad této pandemie na činnost Skupiny. Vedení Skupiny zvažilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad neomezené doby trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2020 zpracována za předpokladu, že Skupina bude schopna pokračovat ve své činnosti bez závažných komplikací způsobených výše zmíněným koronavirem.

## 7. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ

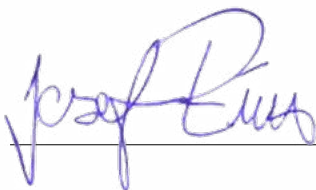
Skupina vykázala v roce 2020 výsledek hospodaření po zdanění ve výši 57 469 tis. Kč. Vlastní kapitál Skupiny zároveň k datu účetní závěrky dosahuje výše 871 517 tis. Kč

Vzhledem k výše uvedenému i strategickým plánům Skupiny byla účetní závěrka k 31. 12. 2020 zpracována za předpokladu nepřetržitého trvání Skupiny.

Sestaveno dne:

8. 6. 2021

Jméno a podpis statutárního orgánu Společnosti:



Ing. Mgr. Josef Eim

Místopředseda představenstva

# **INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. 12. 2020**

## Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům společnosti Českomoravská Nemovitostní a.s.

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Českomoravská Nemovitostní a.s., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, identifikační číslo 051 42 202, (dále také společnost) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2020, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Českomoravská Nemovitostní a.s. k 31. 12. 2020 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020, v souladu s českými účetními předpisy.

### Základ pro výrok

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

### Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na skutečnosti uvedené v příloze účetní závěrky v bodě 6, kde je uveden vliv situace, která nastala v souvislosti s celosvětovou pandemií týkající se COVID-19 na společnost.

### Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením

se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti, tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

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

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

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

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

#### **Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky**

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok.

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

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.

- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti Českomoravská Nemovitostní a.s. uvedlo v příloze účetní závěrky.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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



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

V Brně dne 8. června 2021

Auditorská společnost:

Statutární auditor:

*BDO Audit s.r.o.*



BDO Audit s. r. o.  
evidenční číslo 018

Ing. Jiří Kadlec  
evidenční číslo 1246

# AKTIVA

Rozvaha		Běžné účetní období			Minulé účetní období
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
<b>Aktiva celkem</b>		<b>739 077</b>	<b>-1 811</b>	<b>737 266</b>	<b>779 656</b>
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0	0	0
B.	Dlouhodobý majetek	671 943	-1 811	670 132	723 928
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	332	-172	160	271
B.I.2.	Ocenitelná práva	332	-172	160	271
B.I.2.1.	Software	332	-172	160	271
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	15 991	-1 639	14 352	3 666
B.II.1.	Pozemky a stavby	13 349	-175	13 174	1 899
B.II.1.2.	Stavby	13 349	-175	13 174	1 899
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	2 642	-1 464	1 178	1 767
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	655 620	0	655 620	719 991
B.III.1.	Podíly – ovládaná osoba a ovládající osoba	647 325	0	647 325	438 680
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	0	192 486
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry ostatní	8 295	0	8 295	37 635
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	51 190
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	51 190
C.	Oběžná aktiva	49 322	0	49 322	48 233
C.I.	Zásoby	0	0	0	0

Rozvaha		Běžné účetní období			Minulé účetní období
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
C.II.	Pohledávky	21 376	0	21 376	46 221
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	21 376	0	21 376	46 221
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	7 927	0	7 927	6 702
C.II.2.4.	Pohledávky ostatní	13 449	0	13 449	39 519
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	292	0	292	4 596
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	9 701	0	9 701	30
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	3 456	0	3 456	34893
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	0	0	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky	27 946	0	27 946	2 012
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	97	0	97	196
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	27 849	0	27 849	1 816
D.	Časové rozlišení aktiv	17 812	0	17 812	7 495
D.1.	Náklady příštích období	17 812	0	17 812	7 495

# PASIVA

Rozvaha		Běžné účetní období	Minulé účetní období
<b>Pasiva celkem</b>		<b>737 266</b>	<b>779 656</b>
A.	Vlastní kapitál	397 150	740 210
A.I.	Základní kapitál	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	2 000	2 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	0	269 812
A.II.2.	Kapitálové fondy	0	269 812
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	0	269 812
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	468 398	287 556
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	468 398	287 556
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	-73 248	180 842
B + C	Cizí zdroje	340 116	39 446
B.	Rezervy	0	0
C.	Závazky	340 116	39 446
C.I.	Dlouhodobé závazky	323 088	30 191
C.I.1.	Vydané dluhopisy	22 450	28 600
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	22 450	28 600
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	811	1 591
C.I.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	299 827	0
C.II.	Krátkodobé závazky	17 028	9 255

Rozvaha		Běžné účetní období	Minulé účetní období
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	9 935	4 317
C.II.8.	Závazky ostatní	7 093	4 938
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	0	3 232
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	1 077	782
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	654	476
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	5 120	7
C.II.8.7.	Jiné závazky	242	441
D.	Časové rozlišení pasiv	0	0

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

		Běžné účetní období	Minulé účetní období
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	25 246	40 965
A.	Výkonová spotřeba	41 806	30 319
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	3 641	3 164
A.3.	Služby	38 165	27 155
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	0	0
C.	Aktivace	0	0
D.	Osobní náklady	17 138	9 555
D.1.	Mzdové náklady	12 884	7 139
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění a ostatní náklady	4 254	2 416
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	4 251	2 411
D.2.2.	Ostatní náklady	3	5
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	888	657
E.1.	Úpravy hodnot DNM a DHM	888	657
E.1.1.	Úpravy hodnot DNM a DHM – trvalé	888	657
III.	Ostatní provozní výnosy	128	15 904
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	7	0
III.3.	Jiné provozní výnosy	121	15 904
F.	Ostatní provozní náklady	1 310	16 482
F.3.	Daně a poplatky	137	15

		Běžné účetní období	Minulé účetní období
F.5.	Jiné provozní náklady	1 173	16 467
*	Provozní výsledek hospodářství	-35 768	-144
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	0	361 845
IV.1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	0	361 845
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	0	186 469
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	9 306	30 978
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	7 999	28 388
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	1 307	2 590
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	13 393	30 262
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	12 057	29 215
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	1 336	1 047
VII.	Ostatní finanční výnosy	8 805	11 946
K.	Ostatní finanční náklady	42 198	7 052
*	Finanční výsledek hospodaření	-37 480	180 986
**	Výsledek hospodaření před zdaněním	-73 248	180 842
L.	Daň z příjmů	0	0

		Běžné účetní období	Minulé účetní období
L.1.	Daň z příjmu – splatná	0	0
L.2.	Daň z příjmu – odložená	0	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění	-73 248	180 842
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období	-73 248	180 842
*	Čistý obrat za účetní období	43 485	461 638



# PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Přehled o peněžních tocích k 31. 12. 2020		Běžné účetní období	Minulé účetní období
P	Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na počátku účetního období	2 012	21 694
<b>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)</b>			
Z	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	-73 248	180 842
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	4 967	-68
A.1.1	Odpisy stálých aktiv - zničení, fyzická likvidace, poškození, dary	888	657
A.1.3	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv	-7	0
A.1.5	Vyúčtované nákladové a výnosové úroky (mimo kapitalizovaných)	4 086	-725
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami	-68 281	180 774
A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	17 773	92 831
A.2.1	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	9 951	100 972
A.2.2	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	7 822	-8 141
A**	Čistý peněžní tok provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami	-50 508	273 605
A.3	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků	-13 393	-30 262
A.4	Přijaté úroky	9 306	30 987
A.5	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně minulých období	4 526	-4 526
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-50 069	269 804
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>			
B.1	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-220 105	-276 237

Přehled o peněžních tocích k 31. 12. 2020		Běžné účetní období	Minulé účetní období
B.2	Příjmy z prodeje stálých aktiv	7	0
B.3	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	273 016	209 319
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	52 918	-66 918
<b>Peněžní toky z finančních činností</b>			
C.1	Dopady změn závazků spadajících do finanční činnosti	292 898	-492 381
C.2	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky	-269 813	269 813
C.2.2	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu akcionářům	-269 813	269 813
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti -	23 085	-222 568
F	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	25 934	-19 682
R	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	27 946	2 012

# PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

Účetní období 2019	Počáteční zůstatek	Zvýšení	Snížení	Konečný zůstatek
Vlastní kapitál	289 556	696 217	-245 562	740 21
Základní kapitál	2 000	0	0	2 000
Ážio a kapitálové fondy	0	269 813	0	269 813
Kapitálové fondy	0	269 813	0	269 813
Ostatní kapitálové fondy	0	269 813	0	269 813
Výsledek hospodaření minulých let	41 994	245 562	0	287 556
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	41 994	245 562	0	287 556
Výsledek hospodaření běžného účetního období	245 562	180 842	-245 562	180 842

Účetní období 2020	Počáteční zůstatek	Zvýšení	Snížení	Konečný zůstatek
Vlastní kapitál	740 211	180 842	-523 903	397 150
Základní kapitál	2 000	0	0	2 000
Ážio a kapitálové fondy	269 813	0	-269 813	0
Kapitálové fondy	269 813	0	-269 813	0
Ostatní kapitálové fondy	269 813	0	-269 813	0
Výsledek hospodaření minulých let	287 556	180 842	0	468 398
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	287 556	180 842	0	468 398
Výsledek hospodaření běžného účetního období	180 842	0	-254 090	- 73 248

# **PŘÍLOHA INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

# OBSAH DANÉ PŘÍLOHY

<b>1. POPIS SPOLEČNOSTI</b>	<b>126</b>
<b>2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY</b>	<b>127</b>
<b>3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY</b>	<b>128</b>
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	128
b) Dlouhodobý hmotný majetek	128
c) Dlouhodobý finanční majetek	129
d) Krátkodobý finanční majetek	129
e) Pohledávky	130
g) Vlastní kapitál	130
h) Závazky	130
i) Transakce se spřízněnými stranami	131
j) Rezervy	131
k) Leasing	131
l) Devizové operace	131
m) Použití odhadů	131
n) Účtování výnosů a nákladů	131
o) Splatná daň z příjmu	132
p) Odložená daň z příjmu	132
p) Následné události	132
q) Změny způsobů oceňování, postupů odpisování a postupů účtování oproti předcházejícímu období	132
<b>4. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE KE KONSOLIDOVANÉ ROZVAZE</b>	<b>133</b>
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	133
b) Dlouhodobý hmotný majetek	135
c) Dlouhodobý finanční majetek	137
d) Pohledávky	140
e) Krátkodobý finanční majetek	140
f) Náklady přístích období	140
g) Vlastní kapitál	140
h) Rezervy	140
i) Závazky	140

j) Leasing	140
k) Opravné položky	140
l) Dotace/investiční pobídky	140
<b>5. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE KE KONSOLIDOVANÉMU VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY</b>	<b>141</b>
a) Výnosy	141
b) Výkonová spotřeba	141
c) Osobní náklady	141
d) Informace o transakcích se spřízněnými stranami	141
e) Výzkum a vývoj	142
<b>6. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI</b>	<b>143</b>
<b>7. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI</b>	<b>144</b>

# 1. POPIS SPOLEČNOSTI

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

Společnost je nejvyšší konsolidující jednotkou.

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

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

Za Společnost jedná ve všech věcech každý člen představenstva samostatně.

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

KONTROLNÍ A ŘÍDÍCÍ ORGÁNY MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI BYLY K 31. PROSINCI 2020 NÁSLEDUJÍCÍ:

## **Předseda představenstva**

Ing. et Ing. RADEK STACHA,

dat. nar. 28. listopadu 1987

Mezírka 741/7, Veveří, 602 00 Brno

Den vzniku funkce: 25. února 2020

Zapsáno: 25. února 2020

## **Místopředseda představenstva**

Ing. et Mgr. JOSEF EIM, dat. nar. 5. dubna 1984

Tučkova 418/21, Veveří, 602 00 Brno

Den vzniku členství: 25. února 2020

Zapsáno: 25. února 2020

## **Člen dozorčí rady**

Mgr. Jiří Hruban, dat. nar. 21. března 1978

Štefánikova 136/66, Ponava, 612 00 Brno

Den vzniku členství: 12. září 2016

Zapsáno: 13. září 2016

K 25. únoru 2020 došlo k odstoupení člena představenstva:

## **Člen představenstva**

Mgr. JAN FIALA, dat. nar. 27. července 1982

Erbenova 382/14, Černá Pole, 602 00 Brno

Den vzniku členství: 27. prosince 2019

Den zániku členství: 25. února 2020

## 2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

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

Účetní závěrka Společnosti je sestavena k rozvahovému dni 31. 12. 2020 za kalendářní rok 2020.

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

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



# 3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY

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

## A) DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

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

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

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

## B) DLOUHODOBÝ HMO TNÝ MAJETEK

Dlouhodobým hmotným majetkem se rozumí pozemky, stavby a hmotný majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je vyšší než 40 tis. Kč v jednotlivém případě. Nakoupený dlouhodobý hmotný majetek je oceněn pořizovací cenou, která zahrnuje cenu pořízení, náklady na dopravu, clo a další náklady s pořízením související. Úroky a další finanční výdaje související s pořízením se nezahrnují do jeho ocenění, sníženou o oprávky a zaúčtovanou ztrátu ze snížení hodnoty.

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

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

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

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

### C) DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

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

Cenné papíry a majetkové účasti se při nákupu oceňují pořizovací cenou. Součástí pořizovací ceny cenného papíru jsou přímé náklady související s pořízením, např. poplatky a provize makléřům, poradcům a burzám.

K datu pořízení cenných papírů a majetkových účastí je tento dlouhodobý finanční majetek Společností klasifikován dle povahy jako Podíly – ovládaná osoba a Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem nebo dlužné cenné papíry držené do splatnosti nebo realizovatelné cenné papíry a podíly.

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

Podíly ve společnostech, jejichž finanční toky a provozní procesy může Společnost významně ovlivňovat s cílem získat přínosy z jejich činnosti, jsou klasifikovány jako Podíly

v účetních jednotkách pod podstatným vlivem. K datu účetní závěrky jsou:

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

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

### D) KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

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

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

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

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

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

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

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

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

## E) POHLEDÁVKY

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

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

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

## G) VLASTNÍ KAPITÁL

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

## H) ZÁVAZKY

Závazky jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

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

#### I) TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

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

#### J) REZERVY

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

#### K) LEASING

Finančním leasingem se rozumí pořízení dlouhodobého hmotného majetku způsobem, při kterém se po uplynutí nebo v průběhu sjednané doby úplatného užívání majetku uživatelem převádí vlastnictví majetku z vlastníka na uživatele a uživatel

do převodu vlastnictví hradí platby za nabytí v rámci nákladů.

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

#### L) DEVIZOVÉ OPERACE

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

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

#### M) POUŽITÍ ODHADŮ

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

#### N) ÚČTOVÁNÍ VÝNOSŮ A NÁKLADŮ

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do

období, s nímž věcně i časově souvisejí.

#### O) SPLATNÁ DAŇ Z PŘÍJMU

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

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

#### P) ODLOŽENÁ DAŇ Z PŘÍJMU

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

Účetní hodnota odložené daňové pohledávky je k datu účetní závěrky posuzována a snížena v rozsahu, v jakém již není pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk, proti němuž by

bylo možno tuto pohledávku nebo její část uplatnit.

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

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

#### P) NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

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

#### Q) ZMĚNY ZPŮSOBU OCEŇOVÁNÍ, POSTUPŮ ODPISOVÁNÍ A POSTUPŮ ÚČTOVÁNÍ OPROTI PŘEDCHÁZEJÍCÍMU ÚČETNÍMU OBDOBÍ

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

## **4. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAHOVÝM POLOŽKÁM**

### A) DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

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

Přehled dlouhodobého nehmotného majetku v roce 2019:

tis. Kč	1.1. 2019	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2019
<b>Hodnota brutto</b>					
Software	200	132	0	0	332
<b>Celkem</b>	<b>200</b>	<b>132</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>332</b>
<b>Oprávký</b>					
Software	0	-61	0	0	-61
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>-61</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-61</b>
<b>Opravné položky</b>					
Software	0	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Hodnota netto</b>	<b>200</b>	<b>71</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>271</b>

Přehled dlouhodobého nehmotného majetku v roce 2020:

tis. Kč	1.1. 2020	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2020
<b>Hodnota brutto</b>					
Software	332	0	0	0	332
<b>Celkem</b>	<b>332</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>332</b>
<b>Oprávký</b>					
Software	-61	-111	0	0	-172
<b>Celkem</b>	<b>-61</b>	<b>-111</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-172</b>
<b>Opravné položky</b>					
Software	0	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Hodnota netto</b>	<b>271</b>	<b>-111</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>160</b>

**B) DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK**

Přehled dlouhodobého hmotného majetku v roce 2019:

tis. Kč	1. 1. 2019	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2019
<b>Hodnota brutto</b>					
Stavby	0	1 918	0	0	1 918
Hmotné movité věci a jejich soubory	2 417	192	0	0	2 609
<b>Celkem</b>	<b>2 417</b>	<b>2 110</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 527</b>
<b>Oprávký</b>					
Stavby	0	-19	0	0	-19
Hmotné movité věci a jejich soubory	-265	-577	0	0	-842
<b>Celkem</b>	<b>-265</b>	<b>-596</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-861</b>
<b>Opravné položky</b>					
Stavby	0	0	0	0	0
Hmotné movité věci a jejich soubory	0	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Hodnota netto</b>	<b>2 152</b>	<b>1 514</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 666</b>



Přehled dlouhodobého hmotného majetku v roce 2020:

tis. Kč	1. 1. 2020	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2020
<b>Hodnota brutto</b>					
Stavby	1 918	16 241	-4 810	0	13 349
Hmotné movité věci a jejich soubory	2 609	33	0	0	2 642
<b>Celkem</b>	<b>4 527</b>	<b>16 274</b>	<b>-4 810</b>	<b>0</b>	<b>15 991</b>
<b>Oprávký</b>					
Stavby	-19	-175	19	0	-175
Hmotné movité věci a jejich soubory	-842	-622	0	0	-1 464
<b>Celkem</b>	<b>-861</b>	<b>-797</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>-1 639</b>
<b>Opravné položky</b>					
Stavby	0	0	0	0	0
Hmotné movité věci a jejich soubory	0	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Hodnota netto</b>	<b>3 666</b>	<b>15 477</b>	<b>-4 791</b>	<b>0</b>	<b>14 352</b>

## C) DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Společnost vykazuje dlouhodobý finanční majetek ve výši 655 620 tis. Kč (2019: 719 992 tis. Kč), který je tvořen zejména podíly v dceřiných společnostech.

Přehled dlouhodobého finančního majetku v roce 2019:

tis. Kč	1.1. 2019	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2019
<b>Hodnota brutto</b>					
Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	164 688	460 461	-186 469	0	438 680
Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	470 494	452 488	-730 496	0	192 486
Zápůjčky a úvěry - ostatní	20 136	124 749	-107 250	0	37 636
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	0	51 190	0	0	51 190
<b>Celkem</b>	<b>655 318</b>	<b>1 088 888</b>	<b>-1 024 215</b>	<b>0</b>	<b>719 992</b>
<b>Opravné položky</b>					
Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	0	0	0
Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	0	0	0
Zápůjčky a úvěry - ostatní	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Hodnota netto</b>	<b>655 318</b>	<b>1 088 888</b>	<b>-1 024 215</b>	<b>0</b>	<b>719 992</b>

Přehled dlouhodobého finančního majetku v roce 2020:

tis. Kč	1. 1. 2020	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2020
<b>Hodnota brutto</b>					
Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	438 680	282 945	-74 300	0	647 325
Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	192 486	65 591	-258 078	0	0
Zápůjčky a úvěry - ostatní	37 636	42 664	-72 004	0	8 295
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	51 190	2 400	-53 590	0	0
<b>Celkem</b>	<b>719 992</b>	<b>393 601</b>	<b>-457 972</b>	<b>0</b>	<b>655 620</b>
<b>Opravné položky</b>					
Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	0	0	0
Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	0	0	0
Zápůjčky a úvěry - ostatní	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Hodnota netto</b>	<b>719 992</b>	<b>393 601</b>	<b>-457 972</b>	<b>0</b>	<b>655 620</b>

**Skupina Českomoravská Nemovitostní je tvořena následujícími společnostmi:**

Obchodní jméno společnosti	Sídlo společnosti	Základní kapitál	Výše podílu
Českomoravská Poradenská s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Českomoravská Projektová a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	2 000 000 Kč	100 %
Českomoravská Projektová II a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	2 000 000 Kč	100 %
Českomoravská Projektová III a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	2 000 000 Kč	100 %
Czech-Moravian Properties a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	2 000 000 Kč	100 %
ČMN Alpha s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
ČMN I s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
ČMN II s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
ČMN RE I a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	2 000 000 Kč	100 %
ČMN RE II a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	2 000 000 Kč	100 %
ČMN RE III a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
ČMN RE Management a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	2 000 000 Kč	100 %
ČMN Servis s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
High End Living s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %

#### D) POHLEDÁVKY

Pohledávky Společnosti jsou mimo jiné tvořeny pohledávkami za ovládanými osobami, které vycházejí z titulu uzavřených smluv o poskytování služeb. Všechny transakce se spřízněnými osobami byly uzavřeny za standardních tržních podmínek.

Společnost během účetního období neúčtovala o opravných položkách k pohledávkám.

#### E) KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Krátkodobý finanční majetek byl tvořen finančními prostředky v pokladně a na bankovních účtech.

#### F) NÁKLADY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

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

#### G) VLASTNÍ KAPITÁL

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

Na základě rozhodnutí valné hromady Společnosti konané dne 30. 6. 2020 bylo schváleno převedení zisku roku 2019 ve výši 180 842 tis. Kč na účet nerozděleného zisku z minulých let.

Předpokládá se, že ztráta roku 2020 ve výši 73 248 tis. Kč bude převedena na účet nerozdělené ztráty minulých let.

#### H) REZERVY

Společnost v roce 2020 neúčtovala o rezervách.

#### I) ZÁVAZKY

Dlouhodobé závazky Společnosti jsou tvořeny zejména půjčkou od spřízněné osoby ve výši 299 827 tis. Kč, jejíž splatnost je delší než 5 let.

Krátkodobé závazky jsou tvořeny zejména závazky z obchodních vztahů, které vychází ze standardního obchodního styku. K datu účetní závěrky neměla Společnost krátkodobé závazky kryté zástavním právem.

Společnost eviduje k datu účetní závěrky v dlouhodobých závazcích dluhopisy v nominální hodnotě 22 450 tis. Kč.

#### J) LEASING

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

#### K) OPRAVNÉ POLOŽKY

Společnost nevykazuje žádné opravné položky.

#### L) DOTACE/INVESTIČNÍ POBÍDKY

Účetní jednotka neobdržela v průběhu roku 2020 žádné dotace či investiční pobídky.

## 5. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K POLOŽKÁM VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

### A) VÝNOSY

Výnosy Společnosti jsou tvořeny zejména tržbami z prodeje výrobků a služeb, tržbami z prodeje cenných papírů a podílů a úroky.

Přehled výnosů Společnosti:

	2020	2019
Tržby z prodeje výrobků a služeb	25 246	40 965
Ostatní provozní výnosy	128	15 903
Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	0	361 845
Výnosové úroky	9 306	30 978
Ostatní finanční výnosy	8 805	11 946
<b>Celkem</b>	<b>43 485</b>	<b>461 637</b>

### B) VÝKONOVÁ SPOTŘEBA

Celkové náklady na výkonovou spotřebu dosáhly výše 41 806 tis. Kč.

Náklady na spotřebu materiálu a energie ve výši 3 641 tis. Kč obsahují zejména náklady na marketingové potřeby a kancelářské vybavení včetně IT hardwarového zařízení, které není zařazeno do dlouhodobého hmotného majetku díky své nízké jednotkové ceně.

Náklady na služby ve výši 38 165 tis. Kč zahrnují především náklady na právní, účetní, daňové, ekonomické, technické a IT poradenství.

### C) OSOBNÍ NÁKLADY

Osobní náklady dosáhly v roce 2020 celkové výše 17 138 tis. Kč. Společnost měla k datu účetní závěrky 38 zaměstnanců. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu účetního období dosáhl hodnoty 20.

Výše odměny kontrolních či správních orgánů byla nastavena dle tržního standardu. Zároveň za rok 2020 nebyly vyplaceny těmto orgánům žádné mimořádné odměny.

### D) INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

Společnost k evidovala k datu účetní závěrky dlouhodobou půjčku od spřízněné osoby ve výši 299 827 tis. Kč, jejíž splatnost je delší než 5 let.

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

Veškeré transakce se spřízněnými stranami byly

sjednány na tržním principu za běžných obchodních podmínek.

#### E) VÝZKUM A VÝVOJ

Společnost nevytvořila žádné výdaje na výzkum a vývoj.

## 6. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

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

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

Vedení Společnosti i nadále pečlivě monitoruje situaci týkající se pandemie viru COVID-19 a hledá způsoby, jak minimalizovat dopad této pandemie na činnost Společnosti. Vedení Společnosti zvážilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad neomezené doby trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2020 zpracována za předpokladu, že Společnost bude schopna pokračovat ve své činnosti bez závažných komplikací způsobených výše zmíněným koronavirem.



## 7. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI

Společnost vykázala v roce 2020 výsledek hospodaření po zdanění ve výši -73 248 tis. Kč. Vlastní kapitál Společnosti zároveň k datu účetní závěrky dosahuje výše 397 150 tis. Kč. Vzhledem k výše uvedenému i strategickým plánům Společnosti byla účetní závěrka k 31. 12. 2020 zpracována za předpokladu nepřetržitého trvání Společnosti.

Sestaveno dne:

8. 6. 2021

Jméno a podpis statutárního orgánu Společnosti:



Ing. Mgr. Josef Eim

Místopředseda představenstva

# ZPRÁVA O VZTAZÍCH

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

## ODDÍL I. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI OVLÁDANOU A OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU OSOBY OVLÁDANÉ SPOLEČNOSTÍ

### OSOBY OVLÁDANÉ SPOLEČNOSTÍ

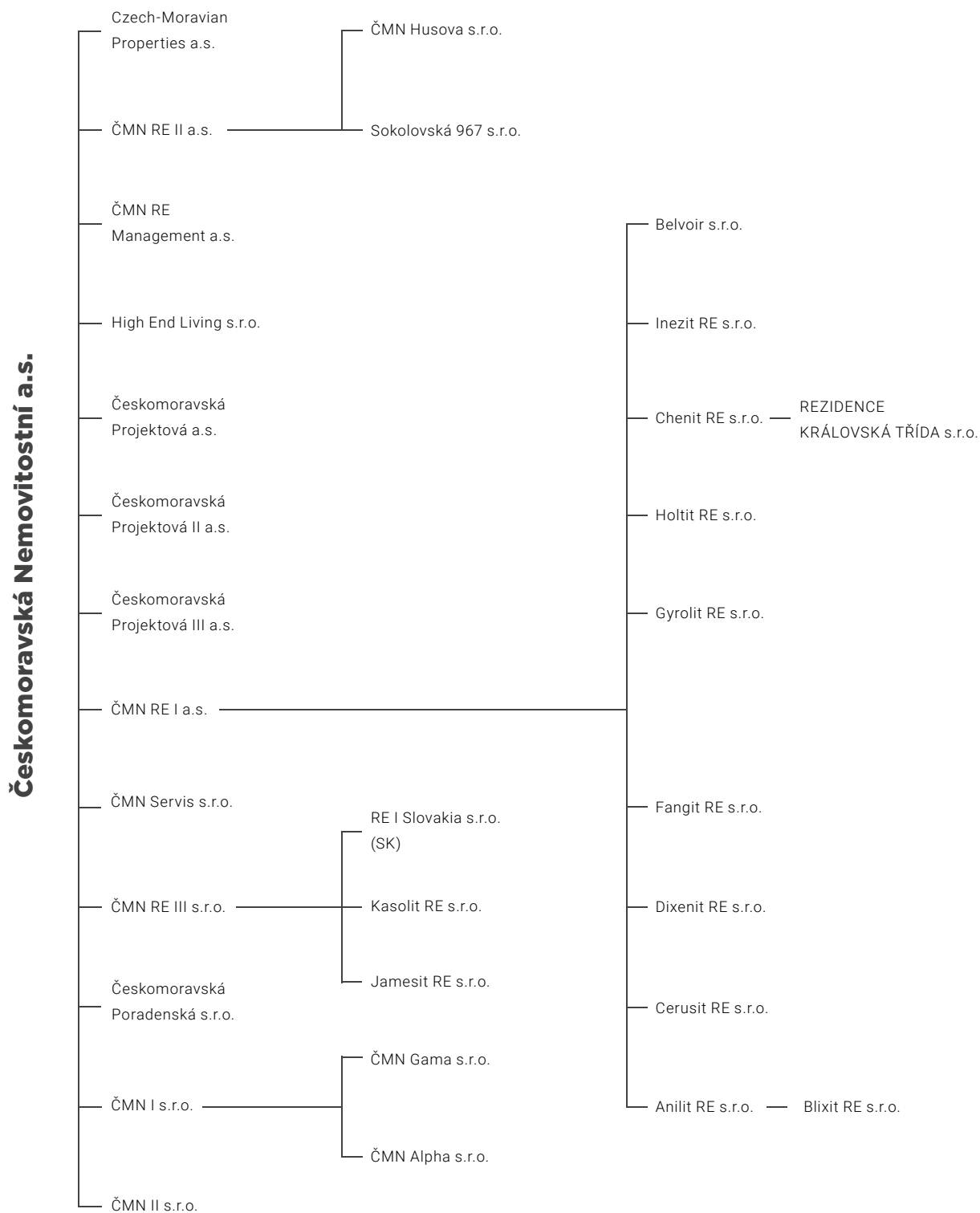
Statutární orgán Společnosti měl ke dni 31. 12.

2020 povědomí o těchto společnostech ovládaných Společností:

- Českomoravská Projektová a.s., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 073 75 115, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 24251;
- Českomoravská Projektová II a.s., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 081 69 926, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 24412;
- Českomoravská Projektová III a.s., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 09048189, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 25198;
- Českomoravská Poradenská s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 055 59 812, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. C 96190;
- ČMN RE I a.s., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 065 94 191, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 24177;
- ČMN RE II a.s., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 065 94 484, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 24176;
- ČMN RE III s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 09639110, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 339462;
- ČMN I s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 049 38 453, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 309183;
- ČMN II s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 053 72 321, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 310795;
- ČMN Alpha s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 062 22 960, zapsaná v obchodním rejstříku

- vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 311004;
- ČMN Gama s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 063 33 311, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. C 101486;
  - High End Living s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 03885216, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. C 87242;
  - ČMN RE Management a.s., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 079 49 898, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 24244;
  - ČMN Servis s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 085 99 181, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 321738;
  - Sokolovská 967 s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 060 36 163, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 311987;
  - ČMN Husova s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 064 37 885, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 311990;
  - Anilit RE s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 080 53 332, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 312191;
  - Blixit RE s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 080 53 359, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 312194;
  - Cerusit RE s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 080 53 375, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 312196;
  - Dixenit RE s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 080 53 421, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 312197;
  - Fangit RE s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 080 53 499, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 312201;
  - Gyrolit RE s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 080 53 511, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 312202;
  - Holtit RE s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 080 53 537, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 312203;
  - Chenit RE s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 080 53 533, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 312204;
  - Inezit RE s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 080 53 561, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 312205;
  - Czech-Moravian Properties a.s., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 06358764, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 25711;
  - REZIDENCE KRÁLOVSKÁ TRÍDA, s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 06767591, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,

31. 12. 2020 ORGANIZAČNÍ SCHÉMA SKUPINY



sp. zn. C 288518;

- Jamesit RE s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 09676678, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 340259;
- Kasolit RE s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 09676732, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 340260;
- Belvoir s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 09016228, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 329197;
- RE Slovakia I s.r.o., založená a existující podle slovenského práva, se sídlem Laurinská 18, Staré Mesto, 811 01 Slovenská republika, IČO: 53405226, zapsaná v slovenském obchodním rejstříku vedeném Okresním soudem Bratislava I, vložka č. 148427/B;

(dále jen „Ovládané osoby“).

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

## ODDÍL II. ÚLOHA SPOLEČNOSTI

V rámci skupiny se v případě Společnosti jedná o nezávislou společnost, která zamýšlí rozvíjet svoji činnost v rámci pronájmu nemovitostí, bytů a nebytových prostor a v rámci správy vlastního majetku.

## ODDÍL III. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

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

## ODDÍL IV. ROZHODNÉ OBDOBÍ

Tato zpráva je zpracována za období od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020.

## ODDÍL V. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH NA POPUD NEBO V ZÁJMU OVLÁDAJÍCÍCH OSOB NEBO JIMI OVLÁDANÝCH OSOB, POKUD SE TAKOVÉ JEDNÁNÍ TÝKALO MAJETKU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 10 % VLASTNÍHO KAPITÁLU SPOLEČNOSTI

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

ODDÍL VI. SMLOUVY UZAVŘENÉ MEZI SPOLEČNOSTÍ A OVLÁDANÝMI OSOBAMI NEBO OSOBAMI JIMI OVLÁDANÝMI

Osoba	Název smlouvy	Datum uzavření	Plnění poskytnuté od Společnosti	Plnění odebrané ze strany Společnosti	Újma
ČMN RE I a.s.	Smlouva o úvěru	1. 1. 2019	Úroky	Zápůjčka	žádná
Sokolovská 967 s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	20. 11. 2019	Služby	Odměna	žádná
Sokolovská 967 s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o poskytování služeb	28. 2. 2020	Služby	Odměna	žádná
Real Estate 4P a.s.	Smlouva o poskytování služeb	26. 8. 2019	Služby	Odměna	žádná
ČMN Alpha s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	26. 8. 2019	Služby	Odměna	žádná
ČMN Gama s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	26. 8. 2019	Služby	Odměna	žádná
ČMN I s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	10. 12. 2019	Služby	Odměna	žádná
ČMN II s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	26.8.2019	Služby	Odměna	žádná
ČMN RE I a.s.	Smlouva o poskytování služeb	26. 8. 2019	Služby	Odměna	žádná
ČMN RE II a.s.	Smlouva o poskytování služeb	10. 12. 2019	Služby	Odměna	žádná
ČMN Husova s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	10. 12. 2019	Služby	Odměna	žádná
Českomoravská Poradenská s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	26.8.2019	Služby	Odměna	žádná
Českomoravská Poradenská s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	1. 3. 2020	Služby	Odměna	žádná
ČMN Servis s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	29. 1. 2020	Služby	Odměna	žádná
REZIDENCE KRÁLOVSKÁ TŘÍDA, s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	29. 1. 2020	Služby	Odměna	žádná
Czech-Moravian Properties a.s.	Smlouva o poskytování služeb	26. 8. 2019	Služby	Odměna	žádná
Czech-Moravian Properties a.s.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o poskytování služeb	1. 6. 2020	Služby	Odměna	žádná
Českomoravská Projektová a.s.	Smlouva o poskytování služeb	26. 8. 2019	Služby	Odměna	žádná

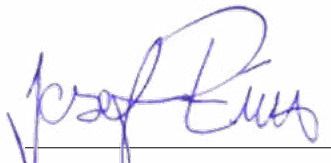
Osoba	Název smlouvy	Datum uzavření	Plnění poskytnuté od Společnosti	Plnění odebrané ze strany Společnosti	Újma
Českomoravská Projektová II a.s.	Smlouva o poskytování služeb	26.8.2019	Služby	Odměna	žádná
Českomoravská Projektová II a.s.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o poskytování služeb	10. 12. 2019	Služby	Odměna	žádná
Českomoravská Projektová II a.s.	Dodatek č. 2 ke smlouvě o poskytování služeb	29. 4. 2019	Služby	Odměna	žádná
Českomoravská Projektová III a.s.	Smlouva o poskytování služeb	20. 4. 2019	Služby	Odměna	žádná
Českomoravská Projektová III a.s.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o poskytování služeb	26. 10. 2019	Služby	Odměna	žádná
ČMN RE Management a.s.	Smlouva o poskytování služeb	10. 6. 2019	Služby	Odměna	žádná
ČMN RE Management a.s.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o poskytování služeb	10. 12. 2019	Služby	Odměna	žádná
ČMN RE Management a.s.	Dodatek č. 2 ke smlouvě o poskytování služeb	21. 12. 2020	Služby	Odměna	žádná
ČMN RE Management a.s.	Dodatek č. 3 ke smlouvě o poskytování služeb	21. 12. 2020	Služby	Odměna	žádná
Anilit RE s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	26.8.2019	Služby	Odměna	žádná
Blixit RE s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	26.8.2019	Služby	Odměna	žádná
Cerusit RE s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	26.8.2019	Služby	Odměna	žádná
Dixenit RE s.r.o.	Smlouva o poskytnutí podpory	26.8.2019	Pobídka	Služby	žádná
Erint RE s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	26.8.2019	Služby	Odměna	žádná
Fangit RE s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	26.8.2019	Služby	Odměna	žádná
Gyrolit RE s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	26.8.2019	Služby	Odměna	žádná
Holtit RE s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	26.8.2019	Služby	Odměna	žádná
Chenit RE s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	26.8.2019	Služby	Odměna	žádná
Inezit RE s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	26.8.2019	Služby	Odměna	žádná
Českomoravská Poradenská s.r.o.	Smlouva o poskytnutí podpory	1. 11. 2019	Pobídka	Odměna	žádná

## ODDÍL VII. ZÁVĚR

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

V Brně dne 31. března 2021

Českomoravská Nemovitostní a.s.



Ing. Mgr. Josef Eim

Místopředseda představenstva



# KONTAKTY

## **SÍDLO SPOLEČNOSTI**

Václavské náměstí 62

110 00 Praha

## **KANCELÁŘ BRNO**

Campus Science Park, budova D

Palachovo náměstí 799/5

625 00 Brno

## **KANCELÁŘ PRAHA**

BB Centrum, budova D

Jemnická 1138/1

140 00 Praha 4

