



Výroční zpráva
2025



Výroční zpráva
2025

Obsah

6	Úvodní slovo
14	Představení společnosti
15	Časová osa ČMN
18	Klíčové údaje
20	Naši hlavní partneři
21	Představenstvo společnosti
24	Lidé ve firmě
25	Portfolio nemovitostí ve správě ČMN
26	Rozdělení kancelářských nemovitostí dle lokality v Praze
27	Vývoj realitního trhu v České republice
30	Kancelářské portfolio
60	Retailové objekty
66	Konsolidovaná výroční zpráva skupiny
72	Konsolidovaná účetní závěrka skupiny
84	Příloha ke konsolidované účetní závěrce
116	Individuální účetní závěrka
128	Příloha k individuální účetní závěrce
154	Zpráva o vztazích



Úvodní slovo

Vážení partneři,

rok 2025 byl pro Českomoravskou Nemovitostní obdobím konsolidace, stabilizace a posilování naší dlouhodobé strategie. Vstoupili jsme do něj s nově nabitým portfoliem, které jsme získali těsně před koncem roku 2024, a celý rok se nesl v duchu jeho důkladného poznávání, navazování vztahů s novými nájemci a nastavování procesů, jež zajišťují hladký a profesionální chod našich nemovitostí.

Z pohledu trhu se potvrdilo, že segment kancelářských nemovitostí zůstává jedním z nejstabilnějších a nejvyhledávanějších v rámci komerčních realit. Navzdory omezené nové výstavbě a přetrvávajícím ekonomickým výzvám je poptávka po kvalitních, centrálně umístěných kancelářích dlouhodobě značná. Moderní firmy kladou čím dál větší důraz na reprezentativní pracovní prostředí, flexibilní dispozice a vysoký standard služeb, což činí prémiové kanceláře stabilní investiční kotvou. Tento trend podporuje i dlouhodobě vysoká obsazenost v kvalitních objektech, což dokazuje, že kanceláře zůstávají jádrem městského a ekonomického života.

Významným milníkem uplynulého roku bylo rozšíření portfolia nemovitostního fondu NEMO o prestižní kancelářskou budovu Panorama Business Center. Kancelářská budova se nachází naproti Národnímu muzeu a představuje ukázkou moderního kancelářského standardu v samém srdci Prahy a zároveň potvrzuje naši dlouhodobou strategii zaměřovat se na kvalitní, etablované lokality se stabilní poptávkou.

Ke konci roku 2025 jsme se zúčastnili tendru na akvizici portfolia v pražském Karlíně, kde jsme s velmi konkurenceschopnou nabídkou skončili na druhém místě. Rovněž tento výsledek potvrzuje, že na trhu se objevují zajímavé příležitosti, které pečlivě monitorujeme a vyhodnocujeme s ohledem vůči našim investorům. Naší ambicí zůstává budovat stabilní, odolné a smysluplně diverzifikované portfolio s důrazem na dlouhodobou obsazenost kvalitními nájemci.

Rok 2026 bude pro ČMN významný. Na trhu oslavíme deset let aktivní činnosti. Za těch deset let jsme získali důvěru více než 20 000 investorů a v námi spravovaných nemovitostech dnes působí téměř 190 společností. Tato čísla pro nás nejsou pouhou statistikou, ale především potvrzením důvěry, kterou do nás vkládáte.

Dovolte mi proto závěrem poděkovat Vám všem, investorům, obchodním partnerům i nájemcům, za Vaši dosavadní podporu. Díky Vám můžeme i nadále růst, posilovat a společně rozvíjet portfolio.



Ing. et Ing. Radek Stacha
předseda představenstva

„ČMN je třetím největším pronajímatelem
kancelářských ploch v České republice.“



City West C1 & C2 - Stodůlky



Churchill I & II - Vinohrady

„Deset let na českém realitním
a investičním trhu. Dekáda růstu
a dlouhodobé strategie.“

„ČMN spravuje portfolio
v hodnotě 18,7 mld. Kč.“



Blox - Dejvice



Crystal – Vinohrady

Představení společnosti

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

Českomoravská Nemovitostní (ČMN) je investiční skupina založená v roce 2016. Zaměřujeme se na nákup a správu komerčních nemovitostí a spravujeme portfolio v hodnotě přes 19 miliard korun, čímž patříme mezi tři největší pronajímatele kancelářských ploch v České republice.

V rámci naší investiční strategie se soustředíme na akvizice komerčních nemovitostí s výjimečnými parametry. Každou nemovitost vybíráme na základě pečlivého vyhodnocení podle klíčových kritérií, jako je lokalita, udržitelnost, skladba nájemců a délka nájemních smluv.

Naše úspěchy stojí na pevných základech dlouhodobě budovaných obchodních vztahů a vzájemné důvěře. Díky tomu jsme schopni nalézat a realizovat exkluzivní investiční

příležitosti, jež jsou často mimo dosah většiny lokálních společností. Jeden z našich klíčových přístupů je ten, že se vždy snažíme zasadit aktuální tržní situaci do kontextu dlouhodobých globálních trendů. Proto dokážeme nejen reagovat na současné výzvy, ale také aktivně předjímat budoucí směřování trhu.

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

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

Časová osa ČMN

2016

- Založení **Českomoravské Nemovitostní a.s.**
- První menší transakce

2019

- Hodnota portfolia: **4,9 mld. Kč**
- Založení **fondu NEMO**
- Akvizice: **Blox a Crystal**



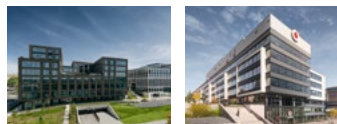
2018

- Hodnota portfolia: **2,2 mld. Kč**
- Akvizice: **Mezi Vodami, Václavské náměstí 62 a Aragonit**



2020

- Hodnota portfolia: **11,4 mld. Kč**
- Výkonnost NEMO: **4,57 %**
- Akvizice: **Churchill I & II, City West C1 & C2**



2021

- Akvizice: **Corso Karlín, Aperion, Zirkon**



2024

- Hodnota portfolia: **19 mld. Kč**
- 5 let fondu NEMO (**13 000 investorů**)
- Největší akvizice roku: **5 kancelářských a 10 retailových objektů (5,2+ mld. Kč)**

2023

- Hodnota portfolia: **13 mld. Kč**
- Výkonnost NEMO: **7,21 %**
- Navýšení podílu Churchill I & II

2025

- Výkonnost NEMO: **6,12 %**
- 15 000+ investorů ve fondu
- 20 000+ dluhopisových investorů





Klíčové údaje ČMN

18,7 miliard Kč
hodnota spravovaného portfolia*

14
kancelářských budov

177 000 m²
kancelářských ploch*

4
retailové objekty

49 700 m²
retailových ploch

* Hodnoty zahrnují také aktiva
nemovitostního fondu NEMO.



Idea office building – Smíchov

Naši hlavní partneři

Helaba | 

Wilsons

Colliers
INTERNATIONAL

CBRE

savills



WHITE STAR
REAL ESTATE

CSOB

CUSHMAN &
WAKEFIELD



Deloitte.



BANK FRICK


Face to Face Business

IBDO

Knight
Frank

Představenstvo společnosti



Ing. et. Ing. Radek Stacha

předseda představenstva

Radek Stacha zodpovídá za strategické plánování, business development a risk management. Během své kariéry pracoval jako portfolio manažer významných fondů a zastával řadu výkonných pozic v oblasti investic do nemovitostí. Při analýze trhu nemovitostí a kapitálových trhů těží z jedinečné synergie svého ekonomického a technického vzdělání. Vystudoval obor finance na Masarykově univerzitě v Brně a procesní inženýrství na brněnské VUT.

Ing. Mgr. Josef Eim

místopředseda představenstva

Josef Eim zodpovídá za rozvoj nemovitostního podnikání, strategii skupiny ČMN na finančních trzích a hledání investičních příležitostí. Dříve působil v několika zahraničních i českých investičních fondech. Vystudoval magisterský obor právo a právní věda na právnické fakultě a obor finance na Ekonomicko-správní fakultě Masarykovy univerzity v Brně. Dále studoval v zahraničí na London School of Economics and Political Science.





Lidé ve firmě

„Klademe důraz na otevřenou
a upřímnou komunikaci.“

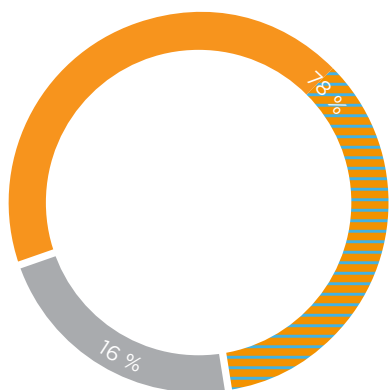
Lidé, kteří pracují v naší společnosti, představují základní stavební kameny našeho podnikání. Vzájemnou a dlouhodobou loajalitu chápeme jako klíčový faktor pro stabilní a úspěšnou spolupráci.

Odbornost a zkušenosti považujeme za nezbytné prvky, které formují naši kvalifikaci a schopnost dosahovat vynikajících výsledků. Dále si ceníme odvahy, s níž neseme odpovědnost za svá jednání a rozhodnutí. Sestavili jsme tým, který kombinuje zkušené profesionály s bohatými zkušenostmi v oblastech financí, investic, správy nemovitostí a stavebního developmentu s ambiciózními mladými talentovanými jedinci, kteří jsou otevření příležitostem k učení a profesnímu růstu.

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

Věříme, že vytváření kultury odbornosti, vzájemného respektu a podpory je klíčové pro naši společnost a její dlouhodobý úspěch. V rámci našeho týmu věnujeme významnou pozornost několika zásadním hodnotám.

Portfolio nemovitostí ve správě ČMN v České republice



Spravované kancelářské
portfolio
177 000 m²



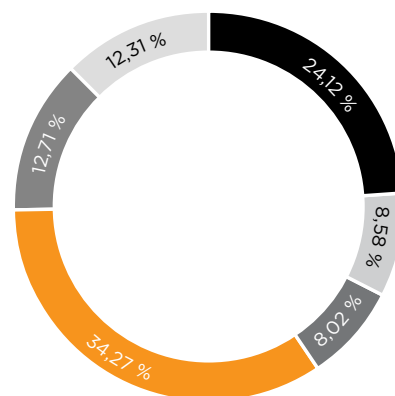
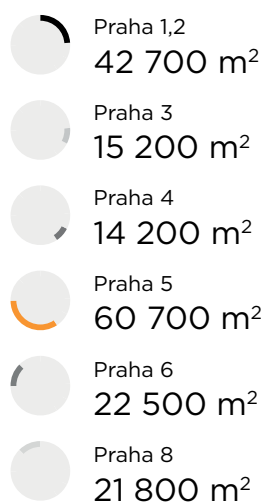
Kancelářské budovy
ve vlastnictví fondu NEMO
75 900 m²



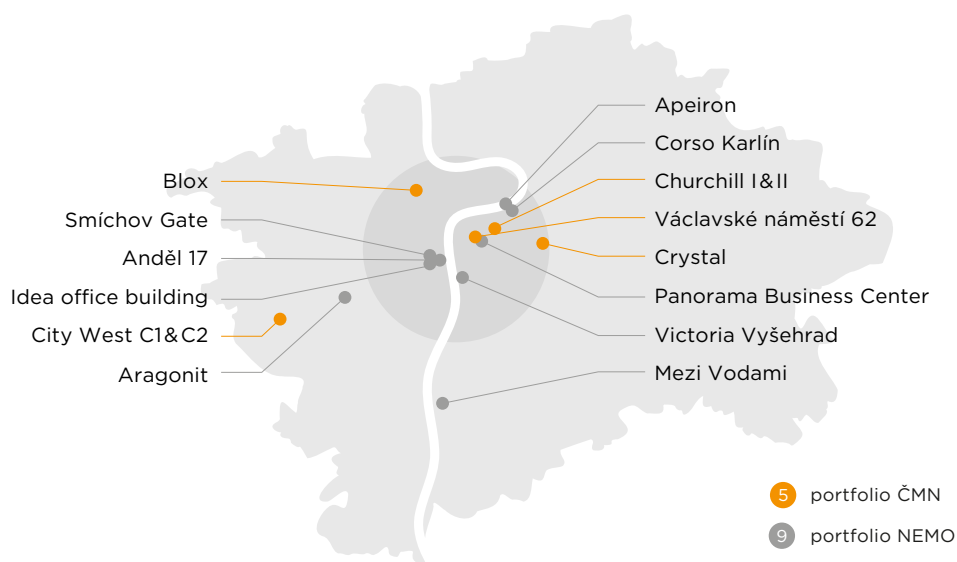
Retailové objekty
49 700 m²



Rozdělení kancelářských nemovitostí dle lokality v Praze



Výroční zpráva 2025



Vývoj realitního trhu v České republice

Nejvyšší investice a nejnižší výstavba

Investice do komerčních nemovitostí v Česku v roce 2025 dosáhly historicky nejvyšší hodnoty, téměř 106 miliard korun. Meziročně se objem investic zvýšil o 137 procent a překonal i dosavadní rekord z roku 2016, který dosáhl 91,6 miliard korun. Navzdory rekordním investicím zaznamenal trh nejnižší roční objem nové výstavby v historii. Tyto faktory přispívají k větší poptávce po stávajících nemovitostech, což vytváří příznivé podmínky pro investory do komerčních nemovitostí a nemovitostních fondů.

Tuzemské komerční nemovitosti se loni znovu staly zajímavým aktivem pro české firmy a investory. 87 procent z celkového objemu investic tvořil podle analýzy CBRE český kapitál. Nejvíc peněz utratili investoři za multifunkční nemovitosti, tažené prodeji velkých komplexů jako Palladium či Atrium Flora. Navzdory rekordním investicím zaznamenal trh nejnižší roční objem nové výstavby v historii, kdy bylo dokončeno pouze 26 600 m² kanceláří. Příčinou jsou mimo jiné vysoké úrokové sazby, rostoucí náklady na výstavbu a zdlouhavé povolovací procesy. Tyto faktory ovlivnily celkovou míru neobsazenosti, která klesla na 5,9 procenta.

„Nízká míra neobsazenosti komerčních prostor v kombinaci s rekordními investicemi ukazují velký potenciál českého realitního trhu. Důležitým ukazatelem pro nás je podíl kancelářských budov na celkových transakcích. Toto číslo ukazuje, že o kvalitní kancelářské prostory je velký zájem,

což je skvělá zpráva pro naše investory”, dodává Josef Eim, místopředseda představenstva Českomoravské Nemovitostní.

Právě investice do kancelářských budov tvořily podle analýzy Knight Frank necelou čtvrtinu všech transakcí. Malý objem nově postavených budov a nízká neobsazenost vytvářejí větší poptávku po stávajících kancelářích. Financování nových projektů je kvůli vysokým úrokovým sazbám výrazně dražší, a jejich snížení se v blízké době neočekává. V kombinaci s vysokou cenou stavebních materiálů, cenou práce a energie je výstavba nových komerčních budov dražší než kdy předtím. To posiluje pozici investičních skupin s kvalitními nemovitostmi, které díky vysoké poptávce a nízké nabídce mohou své prostory nabízet bonitním firmám a vytvářet tak stabilní prostředí pro své investory.

Výnosové míry u nemovitostí na hlavních pražských nákupních třídách klesly o 25 bazických bodů, zatímco u ostatních segmentů trhu zůstaly beze změny. Pro rok 2026 se nepředpokládají žádné výrazné výkyvy. Po mimořádně silném investičním roce 2025 lze očekávat v roce 2026 spíše nižší objem transakcí, přičemž dominantní roli by měly sehrát kancelářské nemovitosti.

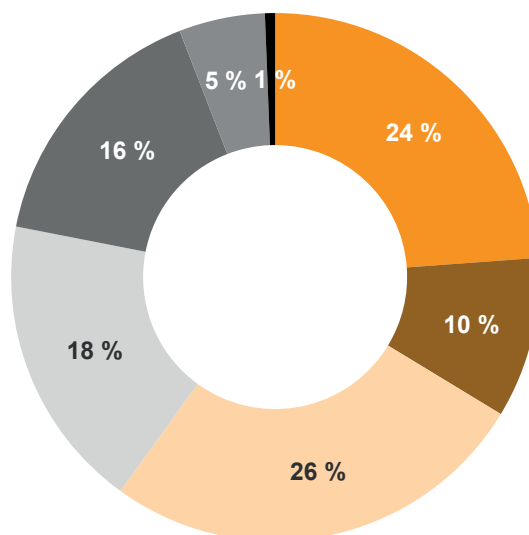
Česká národní banka nadále signalizuje spíše opatrný a restriktivní přístup k měnové politice, přičemž výraznější snižování úrokových sazeb se v nejbližším období neočekává. Evropská centrální banka ponechala sazby rovněž beze změny a dostupné prognózy naznačují jejich stabilitu i v průběhu roku 2026.



Investice dle sektorů

mil. EUR, 2025

- Kanceláře
- Retail
- Multifunkce
- Sklady
- Hotely
- Rezidence
- Jiné



Zdroj: Knight Frank Research

Kancelářské portfolio ve správě ČMN

Churchill I & II

Praha 2 – Vinohrady

97%

obsazenost

33 000 m²

pronajímatelných ploch

JEN KROK OD VŠEHO, CO POTŘEBUJETE

Na místě bývalých skladů Českých drah, na dohled od pražského hlavního nádraží, dnes stojí moderní kancelářský komplex Churchill I a Churchill II o celkové rozloze 33 000 m². Budovy jsou domovem pro významné mezinárodní společnosti, mezi které patří zejména poradenská společnost Deloitte, Red Bull či mezinárodní skupina FEG – Fortuna Entertainment Group. Součástí komplexu jsou také retailové prostory, kde nájemci i návštěvníci

najdou například drogerii Rossmann nebo supermarket Lidl.

Portfolio služeb dostupných nájemcům se navíc dále rozroste. V prvním kvartále roku roku 2026 přivítá budova Churchill II nového nájemce – Next.Move Fitness Clubs, který nabídne prémiový koncept propojující fitness, wellness a longevity. Na ploše 1 200 m² vznikne moderní fitness zóna vybavená nejnovějšími technologiemi, doplněná o sauny, ochlazovací bazény, red light terapii a relaxační lounge.





Výjimečný architektonický design obou budov je doplněn o moderní šetrné technologie, které výrazně snižují provozní náklady. Díky tomu získaly oba objekty prestižní ekologickou certifikaci LEED Gold.

Vybraní nájemci:

Deloitte.

Red Bull®

Blox

Praha 6 – Dejvice

95%

obsazenost

22 500 m²

pronajímatelných ploch



NADČASOVÉ KANCELÁŘE PRO VÁŠ BYZNYS

Dominantní osmipatrová budova Blox se nachází v srdci Dejvic – dynamické čtvrti, kde to žije podnikáním. Také proto zde mají své sídlo společnosti CertiCon, Košík a poskytovatel sdílených kanceláří Scott.Weber. V přízemí budovy se nacházejí retailové prostory využívané supermarketem Billa a drogerií Rossmann.

Nabídku obchodů brzy rozšíří česká firma Sonnentor, specializující se na ekologické bylinky, čaje a koření v biokvalitě. Pro zvýšení komfortu nájemců je v prvním kvartálu roku 2026 naplánována modernizace prostor restaurace a kavárny. O jejich následný provoz se postará nový nájemce, který do budovy přinese kvalitní gastronomický koncept.

Lobby Bloxu je pravidelně proměňováno ve veřejně přístupnou galerii, která poskytuje prostor pro prezentaci lokálních umělců – například studentů střední umělecké školy v Praze 6.



Blox je moderní budova, která splňuje mezinárodní standardy nejvyššího stupně BREEAM – OUTSTANDING, které se týkají kvality a efektivity kancelářských prostor.

Vybraní nájemci:

 **Košík.CZ**

SONNENTOR®

City West C1 & C2

Praha 5 - Stodůlky

66%

obsazenost

28 000 m²

pronajímatelných ploch

MÍSTO PRO PRÁCI I RELAX

Moderní kancelářský komplex City West C1 & C2 se nachází ve Stodůlkách v Praze 5. Areál vyniká nadčasovým designem, vysokou funkčností a energetickou úsporností. Obě budovy patří mezi první administrativní objekty v České republice, které získaly prestižní certifikaci udržitelnosti LEED Gold.

V polovině roku 2025 prošla recepce budovy City West C1 kompletní rekonstrukcí, jejímž cílem bylo přizpůsobit vstupní prostory současným standardům a trendům



v kancelářském prostředí. Vstupní hala byla upravena ve spolupráci s ateliérem AHK Architekti a doplněna o nové posezení, které zvyšuje komfort všech návštěvníků i nájemců.

Budova je využívána významnými mezinárodními společnostmi, mezi něž patří Vodafone, poskytovatel telekomunikačních služeb a digitálních řešení, a CGI, globální IT firma zaměřující se na systémovou integraci, vývoj softwaru a technologické konzultace.



V bezprostředním okolí komplexu se nachází rozsáhlá zeleň včetně japonské zahrady, která poskytuje klidné místo pro odpočinek nebo venkovní posezení během letních měsíců.

Vybraní nájemci:



Crystal

Praha 3 – Vinohrady

100%

obsazenost

15 200 m²

pronajímatelných ploch

ČTRNÁCTIPATROVÁ DOMINANTA VINOHRAD

Budova Crystal přitahuje pozornost již od roku 2015 díky svým čtrnácti nadzemním podlažím a výrazné architektuře, která připomíná dvojici krystalů s charakteristickou šachovnicovou fasádou. Jde o moderní kancelářskou budovu certifikovanou BREEAM Excellent, což potvrzuje vysoký standard udržitelnosti, energetické efektivity a kvality vnitřního prostředí.

Budova je využívána dlouhodobými a stabilními nájemci. Mezi ně patří Čedok, jedna z nejstarších a největších cestovních kanceláří v České republice, která se specializuje na domácí i zahraniční zájezdy a letecké dovolené. Významnou část budovy zaujímá také Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky, největší zdravotní pojišťovna v zemi poskytující služby milionům pojištěnců. Dalším nájemcem je Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra České republiky, specializující se na komplexní zdravotní pojištění pro široké spektrum klientů.





Mezi nejnovější nájemce patří Základní škola Poznávání, která do budovy přináší moderní vzdělávací přístup založený na individuálním rozvoji, interaktivním učení a podpoře talentu každého žáka.

Vybraní nájemci:

Čedok

 VŠEOBECNÁ
ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA
ČESKÉ REPUBLIKY

Václavské náměstí 62

Praha 1 – Nové Město

5 pater

kanceláří

2 patra

retailu

2 800 m²

pronajímatelných ploch



BUTIKOVÉ KANCELÁŘE NA NEJLEPŠÍ ADRESE

Budova Václavské náměstí 62 byla postavena v roce 1998 jako jeden z nejmodernějších administrativních objektů své doby. Nabízí prestižní adresu v samotném centru Prahy, kterou doplňuje využití inovativních technologií a architektonické řešení respektující historický charakter lokality. Po dvouleté citlivé rekonstrukci byla budova dokončena s cílem navázat na původní hodnoty a zároveň zajistit komfort moderního kancelářského provozu.

Objekt disponuje pronajímatelnou plochou o výměře 2 800 m², rozdělenou do pěti kancelářských pater a dvou retailových podlaží situovaných na úrovni ulice. Jednotlivá kancelářská patra nabízejí přibližně 325 m² užitné plochy. Ve vyšších podlažích se nachází luxusní dvoupatrový mezonetový prostor o více než 500 m² s přístupem na terasy, odkud je jedinečný výhled na Prahu.

V okolí budovy probíhá modernizace celého Václavského náměstí. Po jejím dokončení bude přímo před hlavním vstupem zřízena nová tramvajová zastávka, čímž dojde k posílení



dopravní dostupnosti hromadnou dopravou. Budova se nachází v bezprostřední blízkosti stanic metra A a C Muzeum i přilehlých tramvajových linek.

Václavské náměstí 62 splňuje nejvyšší standardy energetické úspornosti a udržitelnosti. Budova získala certifikace BREEAM Outstanding, která potvrzuje její ekologickou šetrnost a kvalitu environmentálního řešení.

Corso Karlín

Praha 8 – Karlín

91%

obsazenost

9 500 m²

pronajímatelných ploch



INDUSTRIÁLNÍ DESIGNOVÁ BUDOVA V ATRAKTIVNÍ LOKALITĚ

Budova Corso Karlín se nachází v jedné z nejatraktivnějších částí Prahy – v moderním, dynamickém Karlíně, který nabízí výbornou dopravní dostupnost, širokou občanskou vybavenost a řadu míst k odpočinku a relaxaci.

Budova je využívána významnými nájemci z různých oborů. Euro-Center Prague, specialista na komplexní služby v oblasti lékařské a cestovní asistence, nadále využívá své kancelářské prostory, zatímco její mateřská

společnost Euro-Center Holding SE se od začátku října nastěhovala do budovy Corso. Společnost BENEFITY a.s., přední poskytovatel zaměstnaneckých benefitů, stravenek a stravenkových karet, prodloužila svou nájemní smlouvu. Nájemci i nadále využívají kancelářské prostory s industriální historií sahající až do roku 1890.

Globální internetový vyhledávač dopravního spojení Omio rovněž prodloužil svou nájemní smlouvu a s ohledem na růst rozšíří své kancelářské prostory, které již využívá.



Budova Corso Karlín tak poskytuje moderní a flexibilní kancelářské prostředí pro stabilní i nové nájemce a potvrzuje statut Karlína jako jedné z nejvyhledávanějších kancelářských lokalit v Praze.

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

ICON
A yoummday Company

ERV
Evropská pojišťovna

Mezi Vodami

Praha 4 – Modřany

99%
obsazenost

8 500 m²
pronajímatelných ploch



KANCELÁŘE JEN KROK OD PŘÍRODY

Administrativní budova Mezi Vodami se nachází na okraji kancelářské lokality Prahy 4, jen kousek od řeky Vltavy a protějšího svahu Chuchelského háje. Prosklený objekt ve tvaru písmene U s pěti nadzemními a dvěma podzemními podlažími nabízí přibližně 8 500 m² pronajímatelné plochy.



Budova je obsazena významnými nájemci, mezi které patří Siemens a Nestlé. Společnost Nestlé je majoritním nájemcem objektu a její nájemní smlouva byla během roku 2025 prodloužena, což potvrzuje dlouhodobou stabilitu a atraktivitu budovy.

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



SIEMENS

Apeiron

Praha 8 – Karlín

100%

obsazenost

12 300 m²

pronajímatelných ploch



KLIDNÉ KANCELÁŘE JEN KOUSEK OD CENTRA

Budova Apeiron byla postavena v roce 2000 a v roce 2019 prošla rozsáhlou rekonstrukcí, aby odpovídala současným standardům moderních kancelářských prostor. Karlínská lokalita nabízí vynikající dopravní dostupnost – automobilem, MHD i na kole, metrem B – Křižíkova a tramvajovou zastávkou v těsné blízkosti budovy.

V září 2025 se do nově upravených prostor nastěhovala společnost YUNGO, poskytující

inženýrské služby v oblasti telekomunikací, energetiky a BIM (Building Information Modeling).

Budova Apeiron nabízí moderní a flexibilní pracovní prostředí, jehož kvalitu potvrzuje certifikace udržitelnosti BREEAM Very Good. K dispozici je prostorné atrium s příjemným denním světlem a zelení, které slouží jako místo pro setkávání a relaxaci. Od letošního roku mohou nájemci využívat také nově zrekonstruovanou kolárnu, servisní cyklostanici Cyklohub, LaundryBox a elektronabíječky, což doplňuje pohodlí a komfort každodenní práce.



Apeiron tak spojuje moderní kancelářské standardy s atraktivní lokací, kvalitními službami a příjemným prostředím pro zaměstnance, kteří hledají kanceláře v blízkosti centra Prahy a zároveň s možností relaxace v Karlíně.

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



Aragonit

Praha 5 – Jinonice

100%

obsazenost

6 700 m²

pronajímatelných ploch



KDYŽ HLEDÁTE KLID A RODINNOU ATMOSFÉRU

Čtyřpodlažní kancelářská budova Aragonit, nacházející se v pražských Jinonicích v Praze 5, nabízí klidné pracovní zázemí v příjemné rezidenční lokalitě. Je ideální volbou pro společnosti, které dávají přednost komornějším prostorům s rodinnou atmosférou, dostatkem denního světla a výhledy do okolní zeleně před velkými administrativními komplexy.



Mezi nájemce této plně pronajaté kancelářské budovy patří STOCK Plzeň-Božkov, dánský výrobce módních šperků Pandora, reprodukční klinika GENNET a Fitness Clinic.

Budova Aragonit je od roku 2019 součástí portfolia fondu NEMO, přičemž její správu zajišťuje ČMN. Ta se stará o hladký provoz, pravidelnou údržbu i podporu dlouhodobých vztahů s nájemci.

GENNET

PANDORA

Smíchov Gate

Praha 5 – Smíchov

95%

obsazenost

13 300 m²

pronajímatelných ploch



BRÁNA K VAŠEMU ÚSPĚCHU V PODNIKÁNÍ

Administrativní objekt Smíchov Gate se nachází v atraktivní lokalitě Prahy 5 – Anděl, přímo u výjezdu ze Strahovského tunelu. Největší výhodou této lokality je vynikající dostupnost všemi prostředky MHD. V bezprostřední blízkosti se nachází stanice metra B – Anděl, několik tramvajových linek, Smíchovské nádraží a jedno z hlavních pražských autobusových nádraží.



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

Kancelářská budova je od roku 2024 součástí portfolia fondu NEMO a její správu zajišťuje ČMN, která se stará o provoz, údržbu a podporu vztahů s nájemci.



NOTINO

Anděl 17

Praha 5 – Smíchov

100%

obsazenost

5 500 m²

pronajímatelných ploch

MODERNÍ KANCELÁŘE V CENTRU DĚNÍ

Anděl 17 je moderní administrativní budova v centru nejžádanější smíchovské lokality Anděl, která nabízí komfortní pracovní prostředí a výbornou polohu s ideálním dopravním napojením. Jde o efektivní sedmipodlažní kancelářskou budovu s minimálními společnými prostory. Přízemní prostory budovy slouží pro maloobchod a podzemní parkování.



Skvělou dopravní dostupnost zajišťuje nedaleká stanice metra B – Anděl spolu s několika tramvajovými a autobusovými linkami.

Mikrolokace v srdci Smíchova je jednoznačným trumfem budovy Anděl 17. Ne nadarmo je tato městská část tolik oblíbená mezi známými kancelářskými nájemci, provozovateli aktivit pro volný čas, maloobchodními a hotelovými provozovateli. Anděl 17 je stoprocentně obsazen, a to mezinárodními společnostmi jako Google, Pfizer a Mercedes-Benz.



Kancelářská budova je od roku 2024 součástí portfolia fondu NEMO a její správu zajišťuje ČMN, která se stará o provoz, údržbu a podporu vztahů s nájemci.

Google



Mercedes-Benz

Idea office building

Praha 5 – Smíchov

100%

obsazenost

7 200 m²

pronajímatelných ploch



IDEÁLNÍ MÍSTO PRO VÁŠ BYZNYS

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

Kancelářské prostory jsou v současné době plně pronajaty. Své zázemí zde mají poskytovatel sdílených kanceláří Scott.Weber Workspace a Velvyslanectví Japonska. Před koncem roku byla úspěšně dokončena modernizace boční recepcce, která nyní nabízí kvalitnější a estetičtější zázemí pro návštěvy i nájemce.



Velkou výhodou budovy je její lokace v městské části Praha 5, která je velmi dobře dostupná jak autem, tak i MHD. Stanice metra B – Anděl a několik tramvajových a autobusových zastávek nalezneme v docházkové vzdálenosti. Nedaleko budovy je vlakové nádraží Praha-Smíchov. Snadnou dostupnost automobilem zajišťuje Městský okruh.

Kancelářská budova je od roku 2024 součástí portfolia fondu NEMO a její správu zajišťuje ČMN, která se stará o provoz, údržbu a podporu vztahů s nájemci.

**scott.
weber**
WORKSPACE

**JAPONSKÁ
AMBASÁDA**

Victoria Vyšehrad

Praha 4 - Vyšehrad

100%

obsazenost

5 700 m²

pronajímatelných ploch

KANCELÁŘE S PANORAMATICKÝM VÝHLEDEM

Projekt Victoria byl dokončen v roce 2009 a dlouhodobě se těší plné obsazenosti. Moderní administrativní budova vyniká architektonickým řešením, které kombinuje robustní charakter Nuselského mostu s elegancí okolních pražských dominant, jako jsou Karlov či Vyšehrad. Díky flexibilnímu uspořádání umožňuje rozdělení každého podlaží až pro čtyři samostatné nájemce.



Budova nabízí osm nadzemních pater – včetně mezipatra – a dvě podzemní podlaží, s celkovou pronajímatelnou plochou 5 700 m². Vyšší patra a přilehlé terasy poskytují panoramatické výhledy na Prahu.

V současné době je objekt pronajat jedinému nájemci, společnosti W.A.G. Payment Solutions (dříve Eurowag), přednímu evropskému poskytovateli platebních řešení a služeb pro silniční dopravce.



Victoria se nachází v Praze 4 a těží z výborné dopravní dostupnosti. Automobilový přístup je snadný a stanice metra Vyšehrad je vzdálena pouhých 350 metrů. V docházkové vzdálenosti se nachází také několik tramvajových linek. Budova disponuje 48 podzemními parkovacími místy.

Kancelářská budova je od roku 2024 součástí portfolia fondu NEMO a její správu zajišťuje ČMN, která se stará o provoz, údržbu a podporu vztahů s nájemci.

Panorama Business Center

Praha 2 – Vinohrady

85%

obsazenost

6 900 m²

pronajímatelných ploch



VAŠE PODNIKÁNÍ NA PRESTIŽNÍ ADRESE

Moderní osmipatrová budova Panorama Business Center se nachází na vyhledávané adrese v samotném centru Prahy, přímo naproti budově Národního muzea. Svým umístěním na trojúhelníkovém pozemku vedle podchodu ke stanici metra Muzeum nabízí výjimečnou dopravní dostupnost – stanice metra na linkách A a C je doslova několik kroků od vstupu a Hlavní nádraží je vzdáleno pouhou jednu stanicí metrem. K dispozici jsou také parkovací místa v podzemní garáži.

Díky snadnému přístupu a prestižní lokalitě je budova oblíbená mezi širokou škálou mezinárodních i domácích nájemců. Své zázemí zde mají například Všeobecná zdravotní pojišťovna (VZP), Takeda Pharmaceuticals, Kuroda Electric či Sumitomo Corporation.

V přízemí se nachází oblíbená kavárna a nonstop studovna Cafedu, která je vyhledávaným místem zejména mezi univerzitními studenty. Pro své rostoucí využití byla kavárna rozšířena i do prvního patra, kde nyní nabízí moderní co-study a co-working prostory.

NEMO



V okolí budovy momentálně probíhají stavební práce v rámci revitalizace Václavského náměstí. Po jejich dokončení dojde ke zklidnění automobilové dopravy v bezprostředním okolí a k přesunu tramvajové zastávky blíž k budově. Tyto změny však neovlivní dostupnost budovy, která zůstane i nadále výborně přístupná všemi druhy dopravy.

Kancelářská budova je od roku 2024 součástí portfolia fondu NEMO a její správu zajišťuje ČMN, která se stará o provoz, údržbu a podporu vztahů s nájemci.



Retailové objekty ve správě ČMN

OBI

Jablonec nad Nisou



6 350 m²

pronajímatelných ploch

VŠE PRO BYT, DŮM, STAVBU A ZAHRADU

Prodejna OBI se nachází v Jablonci nad Nisou, v zavedené maloobchodní zóně poblíž obchodního centra Rýnovka. Součástí areálu je hlavní prodejna s oddělením zahrady a přilehlé kapacitní parkoviště, které zajišťuje pohodlný přístup pro zákazníky.

Lokalita je strategicky umístěna při hlavním příjezdu do města ze směru na Liberec a Tanvald, a díky tomu je snadno dostupná jak pro obyvatele severní části Jablonce (Rýnovice, Hraničná), tak pro menší města a obce v širším okolí, jako jsou Lučany nad Nisou či Smržovka. Jde o oblast s vysokou koncentrací rezidenční i komerční zástavby, což přirozeně podporuje konstantní zákaznický tok.

OC Rýnovka

Jablonec nad Nisou



Výroční zpráva 2025

15 400 m²
pronajímatelných ploch

VÁŠ CÍL PRO RODINNÉ NÁKUPY

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

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

Vybraní nájemci:



Orlice park shopping

Hradec Králové



14 600 m²

pronajímatelných ploch

NÁKUPNÍ CENTRUM V ATRAKTIVNÍ LOKALITĚ

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

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

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

Vybraní nájemci:

SPORTISIMO

ROSSMANN



13 600 m²
pronajímatelných ploch

OBLÍBENÉ MÍSTO PRO NÁKUPY

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

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

Konsolidovaná výroční zpráva k 31. 12. 2025

Základní informace

Skupina Českomoravská Nemovitostní (dále jen „Skupina ČMN“ nebo „Skupina“) je skupina spřízněných osob přímo nebo nepřímo ovládaných společností

Českomoravská Nemovitostní a.s., se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 806/62, 110 00, IČ 051 42 202 (dále jen „Společnost“) jako holdingovou společností.

Informace představenstva o výkonnosti, činnosti a hospodářském postavení Skupiny

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

Skupina ČMN je investiční skupinou zaměřenou zejména na akvizici, dlouhodobé držení a správu komerčních nemovitostí v České republice. Její investiční strategie se soustředí především na prémiová aktiva v atraktivních lokalitách, která jsou charakteristická dlouhodobými nájemními vztahy a s tím spojenou stabilitou a předvídatelností peněžních toků.

Skupina ČMN zároveň patří mezi aktivní emitenty korporátních dluhopisů, které představují významný zdroj financování jejich investičních aktivit.

Portfolio nemovitostí spravovaných Skupinou ČMN ke konci roku 2025 zahrnovalo nemovitosti v celkové hodnotě přibližně 19 miliard Kč. Bližší informace o současném portfoliu naleznete na <https://cm-n.cz/>.

Konsolidovaný výsledek hospodaření Skupiny ČMN za rok 2025 dosáhl 171 287 tis. Kč.

Předpokládaný vývoj činnosti Skupiny ČMN

Skupina Českomoravská Nemovitostní vstupuje do období let 2026–2027 s cílem pokračovat v aktivní správě a postupné optimalizaci svého investičního portfolia. V rámci tohoto období Skupina předpokládá realizaci vybraných transakcí na stávajících aktivech, zejména formou jejich částečného nebo úplného prodeje, a to s cílem monetizovat hodnotu vytvořenou v předchozích letech a efektivně alokovat uvolněný kapitál.

Tyto kroky představují standardní součást investičního cyklu Skupiny, kdy dochází k rotaci kapitálu z vyzrálých aktiv do nových investičních příležitostí. Při výběru nových projektů se Skupina zaměřuje zejména na aktiva s odpovídajícím výnosovým profilem, stabilním cash flow a potenciálem dlouhodobého zhodnocení.

Základní pilíř činnosti Skupiny nadále tvoří investice do komerčních nemovitostí, především kancelářských budov v atraktivních lokalitách s dlouhodobě udržitelnou poptávkou. Skupina současně klade důraz na aktivní správu těchto aktiv, včetně optimalizace nájemních vztahů, zvyšování obsazenosti a průběžného zlepšování technického stavu nemovitostí.

V návaznosti na vývoj trhu a dlouhodobé trendy Skupina zároveň vyhodnocuje možnosti rozšíření svého investičního zaměření i do oblastí souvisejících s energetickou efektivitou a udržitelností. Tyto aktivity mají potenciál doplnit stávající nemovitostní portfolio, přispět k jeho vyšší stabilitě a podpořit dlouhodobou hodnotu aktiv.

K datu sestavení této zprávy má Skupina identifikované investiční příležitosti v různém stupni rozpracovanosti v objemu jednotek miliard Kč. Tyto projekty představují základ pro další rozvoj Skupiny, přičemž jejich realizace bude záviset zejména na vývoji tržních podmínek, dostupnosti financování a průběhu přípravných procesů. Tyto aktivity nejsou zahrnuty do konzervativního finančního výhledu.

Výhled Skupiny pro následující období je založen především na výnosech generovaných ze stávajících aktiv, zejména nájemného, a na postupné realizaci vybraných investic. Tento přístup přispívá k zajištění dostatečné stability peněžních toků, které umožňují Skupině plnit její závazky a současně vytvářet prostor pro další investiční činnost.

Skupina průběžně sleduje dostupnost zdrojů financování a aktivně řídí svou kapitálovou strukturu s cílem zajistit dlouhodobou finanční stabilitu a flexibilitu. V rámci řízení rizik věnuje pozornost zejména vývoji úrokových sazeb, tržním podmínkám v oblasti nemovitostí a regulatornímu prostředí.

Na základě výše uvedených skutečností a dostupných informací vedení Skupiny nepředpokládá existenci významných nejistot, které by mohly ohrozit schopnost Skupiny pokračovat ve své činnosti v předvídatelné budoucnosti, a účetní závěrka je proto sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání podniku.

Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Skupina v roce 2025 nevynaložila žádné prostředky v oblasti výzkumu a vývoje. Žádné investice na výzkum a vývoj nejsou plánovány ani v roce 2026.

Informace o nabytí vlastních akcií nebo podílů

Žádná ze společností Skupiny ČMN nenabývala vlastní akcie nebo podíly.

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

Ochrana životního prostředí je zajišťována v souladu s platnými právními předpisy o ochraně životního prostředí. V roce 2025 došlo ke změnám v oblasti pracovněprávních vztahů v návaznosti na zajištění vybraných činností prostřednictvím externích dodavatelů. V důsledku této změny došlo ke snížení počtu zaměstnanců Skupiny.

Informace o pobočkách v zahraničí

Skupina ČMN nemá žádnou organizační složku v zahraničí.

Prohlášení představenstva

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

V Praze dne

30. 4. 2026

Českomoravská Nemovitostní a.s.

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

Ing. et Ing. Radek Stacha
předseda představenstva

Konsolidovaná účetní
závěrka skupiny
Českomoravská Nemovitostní a.s.
k 31. 12. 2025

Konsolidovaná rozvaha ke dni 31. 12. 2025

(v plném rozsahu, v tisících Kč)

Označení	Aktiva	Běžné účetní období			Minulé účetní období
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	11 731 557	-171 312	11 560 245	11 266 185
B.	Stálá aktiva	9 298 847	-171 312	9 127 535	7 918 638
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	332	-332	0	10
B.I.2.	Ocenitelná práva	332	-332	0	10
B.I.2.1.	Software	332	-332	0	0
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	0	0	0	10
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	809 976	-170 980	638 997	1 231 552
B.II.1.	Pozemky a stavby	741 667	-150 130	591 537	1 064 024
B.II.1.1.	Pozemky	41 515	0	41 515	152 437
B.II.1.2.	Stavby	700 152	-150 130	550 022	911 587
B.II.2.	Hmotné movité věci a soubory movitých věcí	62 283	-20 850	41 434	38 478
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	6 026	0	6 026	129 050
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	6 026	0	6 026	129 050
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	8 470 977	0	8 470 977	6 607 793
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	4 337 396	0	4 337 396	3 046 502
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	4 133 581	0	4 133 581	3 561 292
B.IV.1.	Kladný konsolidační rozdíl	17 561	0	17 561	79 283
C.	Oběžná aktiva	1 806 648	0	1 806 648	2 728 378
C.I.	Zásoby	42 611	0	42 611	42 611
C.I.3.	Výrobky a zboží	42 611	0	42 611	42 611
C.I.3.2.	Zboží	42 611	0	42 611	42 611
C.II.	Pohledávky	1 077 311	0	1 077 311	2 009 974
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	59 120	0	59 120	0
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	59 120	0	59 120	0

Označení	Aktiva	Běžné účetní období			Minulé účetní období
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	1 018 191	0	1 018 191	2 009 974
C.II.1.5.4.	Pohledávky z obchodních vztahů	4 963	0	4 963	74 958
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	1 013 229		1 013 229	1 935 016
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	4 626		4 626	12 760
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	5 148		5 148	4 083
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	73 638		73 638	6 695
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	929 817		929 817	1 911 478
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	0		0	185 679
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	0		0	185 679
C.IV.	Peněžní prostředky	686 727		686 727	490 113
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	52		52	50
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	686 675		686 675	490 063
D.	Časové rozlišení	626 062		626 062	619 170
D.1.	Náklady příštích období	625 895		625 895	617 685
D.3.	Příjmy příštích období	167		167	1 484

Konsolidovaná rozvaha ke dni 31. 12. 2025

(v plném rozsahu, v tisících Kč)

Označení	Pasiva	Běžné účetní období	Minulé účetní období
PASIVA CELKEM		11 560 245	11 266 185
A. Vlastní kapitál		1 074 386	1 019 400
A.I. Základní kapitál		2 000	2 000
A.I.1. Základní kapitál		2 000	2 000
A.II. Ážio a kapitálové fondy		84 251	225 585
A.II.2. Kapitálové fondy		84 251	225 585
A.II.2.1. Ostatní kapitálové fondy		30 000	30 000
A.II.2.2. Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)		54 251	195 585
A.IV. Výsledek hospodaření minulých let (+/-)		816 848	666 383
A.IV.1. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)		800 374	651 394
A.IV.3. Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		16 474	14 989
A.V. Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)		171 287	125 432
B.+C. Cizí zdroje		10 484 985	10 246 327
B. Rezervy		4 077	1 849
B.2. Rezerva na daň z příjmů		3 143	931
B.4. Ostatní rezervy		934	918
C. Závazky		10 480 909	10 244 478
C.I. Dlouhodobé závazky		9 021 744	8 668 277
C.I.1. Vydané dluhopisy		8 418 784	7 702 796
C.I.1.2. Ostatní dluhopisy		8 418 784	7 702 796
C.I.2. Závazky k úvěrovým institucím		600 314	905 552
C.I.3. Dlouhodobé přijaté zálohy		2 647	2 687
C.I.8. Odložený daňový závazek		0	44 600
C.I.9. Závazky - ostatní		0	12 642
C.I.9.3. Jiné závazky		0	12 642
C.II. Krátkodobé závazky		1 459 164	1 576 200
C.II.1. Vydané dluhopisy		1 150 878	1 161 055
C.II.1.2. Ostatní dluhopisy		1 150 878	1 161 055
C.II.2. Závazky k úvěrovým institucím		984	188 690
C.II.3. Krátkodobé přijaté zálohy		43	17 144
C.II.4. Závazky z obchodních vztahů		33 560	104 026

Označení	Pasíva	Běžné účetní období	Minulé účetní období
C.II.8.	Závazky ostatní	273 699	105 286
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	3 444	4 715
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	1 493	2 358
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	15 750	17 687
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	17 413	33 936
C.II.8.7.	Jiné závazky	235 600	46 591
D.	Časové rozlišení	874	458
D.2.	Výnosy příštích období	874	458

Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty ke dni 31. 12. 2025

(v plném rozsahu, v tisících Kč)

Označení	Název	Běžné účetní období	Minulé účetní období
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	192 293	205 468
A.	Výkonová spotřeba	315 829	378 114
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	7 920	5 884
A.3.	Služby	307 910	372 229
D.	Osobní náklady	86 451	82 672
D.1.	Mzdové náklady	65 036	61 687
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	21 415	20 985
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	20 037	20 183
D.2.2.	Ostatní náklady	1 378	802
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	240 294	29 858
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	240 294	31 209
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	36 961	20 582
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	203 333	10 627
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	0	-1 351
III.	Ostatní provozní výnosy	1 147 229	911 111
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	0	797
III.2.	Tržby z prodeje materiálu	0	118
III.3.	Jiné provozní výnosy	1 147 229	910 196
F.	Ostatní provozní náklady	183 364	217 112
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	0	2 448
F.3.	Daně a poplatky	909	444
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	34	92
F.5.	Jiné provozní náklady	182 421	214 128
	Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu	2 307	935
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	511 276	407 888
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	0	124
IV.2.	Ostatní výnosy z cenných papírů a podílů	0	124
G.	Náklady vynaložené na prodané cenné papíry a podíly	3 710	225
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	0	583 422
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	0	583 422

Označení	Název	Běžné účetní období	Minulé účetní období
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	0	584 506
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	381 811	337 715
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	381 811	337 715
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	619 878	499 452
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	619 878	499 452
VII.	Ostatní finanční výnosy	204 474	13 882
K.	Ostatní finanční náklady	369 596	206 826
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-406 898	-355 867
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	104 379	52 021
L.	Daň z příjmů za běžnou činnost	-66 908	-73 411
L.1.	Daň z příjmů splatná	6 792	6 532
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	-73 700	-79 943
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	171 287	125 432
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	171 287	125 432
*	Čistý obrat za účetní období = I. + IV. + VI.	574 104	543 306

Konsolidovaný přehled o změnách vlastního kapitálu ke dni 31. 12. 2025

(v plném rozsahu, v tisících Kč)

Označení	Aktiva	Počáteční stav	Zvýšení	Snížení	Konečný stav
A.	Vlastní kapitál	1 019 400	321 752	-266 766	1 074 386
A.I.	Základní kapitál	2 000	0	0	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	2 000	0	0	2 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	225 585	0	-141 334	84 251
A.II.2.	Kapitálové fondy	225 585	0	-141 334	84 251
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	30 000	0	0	30 000
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	195 585	0	-141 334	54 251
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	666 383	150 465	0	816 848
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	651 394	148 980	0	800 374
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	14 989	1 485	0	16 474
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	125 432	171 287	-125 432	171 287

Konsolidovaný přehled o peněžních tocích ke dni 31. 12. 2025

(v plném rozsahu, v tisících Kč)

Označení	Název	Běžné účetní období	Minulé účetní období
P.	Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na počátku úč. období	675 792	848 124
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)			
Z	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	104 379	52 021
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	675 121	239 351
A.1.1.1.	Odpisy stálých aktiv - zničení, fyzická likvidace, poškození, dary	37 331	31 209
A.1.1.2.	Odpis konsolidačního rozdílu	2 307	935
A.1.2.	Změna stavu opravných položek a rezerv	397 416	10 176
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv	0	1 651
A.1.5.	Vyúčtované nákladové a výnosové úroky (mimo kapitalizovaných)	238 067	161 738
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0	33 642
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami	779 500	291 372
A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	882 238	-1 396 695
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z prov. činnosti, akt. účtů čas. rozlišení a doh. účtů aktivních	926 001	-1 765 388
A.2.2.	Změna stavu krátk. závazků z prov. činnosti, pas. účtů čas. rozlišení a doh. účtů pas.	-43 763	382 593
A.2.3.	Změna stavu zásob	0	-13 900
A.**	Čistý peněžní tok provozní činnosti před zdaněním a mimoř. pol.	1 661 738	-1 105 323
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků	-619 878	-499 452
A.4.	Přijaté úroky	381 811	337 715
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně min. obd.	-4 626	5 354
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	1 419 045	-1 261 706

Označení	Název	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Peněžní toky z investiční činnosti			
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-1 762 561	-1 268 615
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	0	797
B.*	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-1 762 561	-1 267 818
Peněžní toky z finančních činností			
C.1.	Dopady změn dlouhodobých (příp. krátkodobých) závazků spadajících do finanční činnosti	354 451	2 357 192
C.*	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	354 451	2 357 192
F.	Čisté zvýšení, respektive snížení peněžních prostředků	10 935	-172 332
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	686 727	675 792

Příloha ke konsolidované
účetní závěrce skupiny
Českomoravská Nemovitostní a.s.
k 31. 12. 2025

1. Představení skupiny

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

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

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

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

Žádná ze společností Skupiny nemá organizační složku v zahraničí.

Kontrolní a řídící orgány Mateřské společnosti byly k 31. prosinci 2025 následující:

PŘEDSEDA PŘEDSTAVENSTVA:

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

MÍSTOPŘEDSEDA PŘEDSTAVENSTVA:

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

ČLEN DOZORČÍ RADY:

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

Skupina Českomoravská Nemovitostní je tvořena následujícími společnostmi:

Obchodní jméno společnosti	Sídlo společnosti	Základní kapitál (tis. Kč)	Výše podílu
Českomoravská Nemovitostní a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000 Kč	
Blixit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	200 Kč	100 %
Czech-Moravian Properties a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000 Kč	100 %
Českomoravská Poradenská s. r. o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	200 Kč	100 %
Českomoravská Projektová a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000 Kč	100 %
Českomoravská Projektová II a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000 Kč	100 %
Českomoravská Projektová III a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000 Kč	100 %
Českomoravská Projektová IV a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000 Kč	100 %
Českomoravská Projektová V a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000 Kč	100 %
Českomoravská Projektová VI a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000 Kč	100 %
Českomoravská Projektová VII a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000 Kč	100 %
Českomoravská Projektová VIII a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000 Kč	100 %
ČMN Alpha s. r. o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	200 Kč	100 %
ČMN Beta s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	1 200 Kč	100 %
ČMN Husova s. r. o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	200 Kč	100 %
ČMN I s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	200 Kč	100 %
ČMN Financing s. r. o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	20 Kč	100 %
ČMN RE I a. s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000 Kč	100 %
ČMN RE II a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000 Kč	100 %
ČMN RE III a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	200 Kč	100 %
ČMN RE Management a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000 Kč	100 %
Dixenit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	200 Kč	100 %
Fangit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	200 Kč	100 %
High End Living s.r.o.	Štefánikova 136/66, Ponava, 612 00 Brno	20 Kč	100 %
Holtit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	200 Kč	100 %
Langit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	20 Kč	100 %
Pavonit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	10 Kč	100 %
RE Slovakia I s.r.o. v likvidaci	Laurinská 18, 811 01 Bratislava - městská část Staré Město	5 000 €	100 %

Obchodní jméno společnosti	Sídlo společnosti	Základní kapitál (tis. Kč)	Výše podílu
Sokolovská 967 s. r. o. v likvidaci	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	100 000 Kč	100 %
Rosit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	20 Kč	100 %
Turanit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	20 Kč	100 %
Surit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	20 Kč	100 %
FVE Orlice s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	10 Kč	100 %
Beroart s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	10 Kč	100 %
Bethgibelin a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000 Kč	100 %

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

Všechny dceřiné společnosti sestavily účetní závěrku k 31. 12. 2025. Pro konsolidaci byla použita plná metoda. V roce 2025 došlo k prodeji těchto společností: Panorama RE s.r.o., Znojmo RE s.r.o., CMN International Assets a.s. a Odinit RE s.r.o. V průběhu období také došlo k likvidaci společností jako je ČMN Servis s.r.o., ČMN Gama s.r.o. a ČMN II s.r.o.

2. Základní východiska pro vypracování účetní závěrky

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

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

Účetní závěrka Skupiny je sestavena k rozvahovému dni 31. 12. 2025 za kalendářní rok 2025.

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

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

Způsoby oceňování, které Skupina používala při sestavení účetní závěrky za rok 2025 jsou následující:

A) Stálá aktiva

Stálá aktiva obecně obsahují následující položky:

Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobým nehmotným majetkem se rozumí zejména nehmotné výsledky vývoje, ocenitelná práva a software, jejichž doba použitelnosti je delší než jeden rok. Nakoupený dlouhodobý nehmotný majetek je oceněn pořizovací cenou sníženou o oprávky a zaúčtovanou 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 úplaty či vkladem nebo oceněním majetku a závazků v rámci přeměn obchodní korporace, a souhrnem individuálně přeceněných složek majetku snížených o převzaté dluhy. Odpisy goodwillu jsou prováděny v případě kladné hodnoty na vrub nákladů.

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

Dlouhodobý hmotný majetek

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

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

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

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

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

Dlouhodobý finanční majetek

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

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

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

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

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

K datu účetní závěrky jsou:

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

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

Dlouhodobý finanční majetek tvoří:

- ostatní dlouhodobé cenné papíry,
- poskytnuté úvěry.

B) Oběžná aktiva

Oběžná aktiva obecně obsahují následující položky:

Krátkodobý finanční majetek a peněžní prostředky

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

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

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

K datu účetní závěrky Společnost oceňuje krátkodobý finanční majetek s výjimkou cenných papírů držených do splatnosti reálnou hodnotou, pokud je možné tuto zjistit. Změna reálné

hodnoty je v daném účetním období zachycena ve výsledku běžného období s výjimkou realizovatelných cenných papírů, u kterých se přecenění účtuje do vlastního kapitálu.

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

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

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

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

Pohledávky

Pohledávky jsou při vzniku oceňovány jmenovitou hodnotou, následně sníženou o příslušné opravné položky k pochybným a nedobytným částkám. Pohledávky nabyté za 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.

C) Vlastní kapitál

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

D) Rezervy

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

E) Závazky

Závazky jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

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

F) Transakce se spřízněnými stranami

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

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

G) Devizové operace

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

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

H) Investiční nástroje

Cíle a metody řízení rizik dané účetní jednotky, včetně její politiky pro zajištění všech hlavních typů plánovaných transakcí, u kterých se použijí zajišťovací deriváty Účetní jednotka identifikovala měnové riziko vznikající z rozdílné měny aktiv a závazků – konkrétně z držby hotovostních prostředků v eurech (EUR), zatímco většina závazků společnosti je denominována v českých korunách (CZK).

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

Řízení rizik je zajištěno interním schvalovacím procesem, monitoringem měnové expozice a výběrem důvěryhodných protistran z řad bankovních institucí. Cenová, úvěrová a likvidní rizika a rizika související s tokem hotovosti, kterým je účetní jednotka vystavena Společnost je vystavena měnovému riziku v důsledku držby části hotovosti v EUR a závazků v CZK. Riziko vyplývající z kurzových pohybů je aktivně řízeno pomocí měnových forwardů, které stabilizují hodnotu prostředků při převodu na CZK.

Úvěrové riziko se vztahuje především k možnosti, že bankovní instituce, s níž je forwardový kontrakt uzavřen, nesplní své závazky. Společnost toto riziko omezuje výběrem renomovaných bank a pravidelným hodnocením bonity protistran. Likvidní riziko v souvislosti s forwardovými kontrakty je nízké, protože tyto operace jsou uzavírány na konkrétní objemy a časové rámce odpovídající předpokládaným výdajům v CZK. Společnost zároveň pravidelně sleduje své peněžní toky, aby zajistila dostatečnou likviditu pro úhradu běžných závazků.

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

I) Použití odhadů

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

J) Účtování výnosů a nákladů

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

K) Rezerva na daň z příjmu právnických osob

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

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

L) Následné události

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

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

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

4. Doplnující údaje ke konsolidované rozvaze

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

tis. Kč	2025	2024
Bilanční suma	11 560 245	11 266 185
Vlastní kapitál	1 074 386	1 019 400
Cizí zdroje	10 484 985	10 246 327
Časové rozlišení pasiv	874	458

Nejvýznamnější položkou aktiv jsou Ostatní dlouhodobé cenné papíry v hodnotě 4 337 396 tis. Kč (2024: 3 046 502 tis. Kč). Tato položka zahrnuje zejména podílové listy CORE Fund vlastněné Skupinou ČMN. CORE Fund, reg. č. FL-0002.624.683-5, právní forma: podílový fond (Unit trust), řídicí se právem Lichtenštejnského knížectví, za nějž jedná správce fondu 3A Fund Management AG (dále jen „CORE Fund“), vlastní hlavní investiční projekty Skupiny.

Druhou nejvýznamnější položkou aktiv jsou Zápůjčky a úvěry – ostatní ve výši 4 133 581 tis. Kč (2024: 3 561 292 tis. Kč). Majoritní část této kategorie tvoří úvěr poskytnutý společnosti ČMN RE Core a.s. Tento nástroj představuje významný zdroj dluhového financování hlavních investičních aktivit Skupiny.

Další významnou položku aktiv je dlouhodobý hmotný majetek v zůstatkové hodnotě 638 997 tis. Kč (2024: 1 231 552 tis. Kč). Pokles majetku je způsoben především prodejem společností Panorama RE s.r.o. a Znojmo RE s.r.o., které vlastnily pozemky a stavby.

Prostředky na bankovních účtech k rozvahovému dni dosahovaly výše 686 675 tis. Kč (2024: 490 063 tis. Kč).

Nejvýznamnějšími položkami pasiv jsou Dlouhodobé vydané dluhopisy ve výši 8 418 784 tis. Kč (2024: 7 702 796 tis. Kč) a vlastní kapitál Skupiny, který dosáhl hodnoty 1 074 386 tis. Kč (2024: 1 019 400 tis. Kč).

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

A) Dlouhodobý nehmotný majetek

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

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

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

Přehled dlouhodobého nehmotného majetku v roce 2025 v tis. Kč:

	1. 1. 2025	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2025
Hodnota brutto					
Ostatní ocenitelná práva	91	0	-91	0	0
Goodwill	0	0	0	0	0
Software	681	0	-349	0	332
Celkem	772	0	-440	0	332
Oprávký					
Ostatní ocenitelná práva	-81	0	81	0	0
Goodwill	0	0	0	0	0
Software	-681	0	349	0	-332
Celkem	-762	0	430	0	-332
Opravné položky					
Ostatní ocenitelná práva	0	0	0	0	0
Goodwill	0	0	0	0	0
Software	0	0	0	0	0
Celkem	0	0	0	0	0
Hodnota netto	10	0	-10	0	0

B) Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek ve výši netto 638 997 tis. Kč (2024: 1 231 552 tis. Kč) tvoří nemovitostní projekty, které jsou vlastněny Skupinou přímo. Nemovitostní projekty ve vlastnictví CORE Fund jsou v rozvaze zahrnuty ve formě podílových listů v položce Ostatní dlouhodobé cenné papíry.

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

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

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

Přehled dlouhodobého hmotného majetku v roce 2025 v tis. Kč:

	1. 1. 2025	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2025
Hodnota brutto					
Pozemky	152 437	0	-110 922	0	41 515
Stavby	1 627 801	186 141	-1 113 790	0	700 152
Hmotné movité věci a jejich soubory	50 778	13 084	-1 579	0	62 283
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	129 050	63 117	0	-186 141	6 026
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0	0
Celkem	1 960 066	262 342	-1 226 291	-186 141	809 976
Oprávký					
Stavby	-706 213	-36 507	700 701	0	-42 020
Hmotné movité věci a jejich soubory	-12 300	-10 129	1 579	0	-20 850
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0	0
Celkem	-718 514	-46 636	702 280	0	-62 870
Opravné položky					
Pozemky	0	0	0	0	0
Stavby	-10 000	-98 110	0	0	-108 110
Hmotné movité věci a jejich soubory	0	0	0	0	0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0	0
Celkem	-10 000	-98 110	0	0	-108 110
Hodnota netto	1 231 552	117 596	-524 011	-186 141	638 997

Pokles dlouhodobého hmotného majetku je způsoben prodejem společností Panorama RE s.r.o., která vlastní kancelářskou budovu v centru Prahy a společností Znojmo RE s.r.o., která vlastní maloobchodní prodejnu Albert ve Znojmě. Ve společnostech ČMN Beta s.r.o. a ČMN Husova s.r.o. byla zaúčtována Opravná položka k dlouhodobému majetku, která odráží rozdíl mezi účetní hodnotou a tržním oceněním těchto aktiv.

C) Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek je hlavní složkou aktiv Skupiny a je tvořen primárně Ostatními dlouhodobými cennými papíry ve výši 4 337 396 tis. Kč (2024: 3 046 502 tis. Kč). Skupina k datu účetní závěrky drží všechny podílové listy CORE Fund, jež je vlastníkem hlavních investičních projektů Skupiny. Podílové listy CORE Fund vstupují do účetnictví v tržní hodnotě k 31. prosinci 2025, jejich přecenění je účtováno proti vlastnímu kapitálu.

Zápůjčky a úvěry – ostatní ve výši 4 133 581 tis. Kč (2024: 3 561 292 tis. Kč) zobrazují převážně úvěr vůči společnosti ČMN RE Core a.s. Splatnost tohoto úvěru je více než 5 let a je poskytnut za standardních tržních podmínek. ČMN RE Core a.s., IČO: 080 95 574 se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1 je holdingovou společností vlastníci projekty Crystal, Blox, City West C1 & C2, Churchill I & II, Belvoir a další 4 retailové nemovitosti. Jediným vlastníkem společnosti ČMN RE Core a.s. je CORE Fund.

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

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

Přehled dlouhodobého finančního majetku v roce 2025 v tis. Kč:

	1. 1. 2025	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2025
Hodnota brutto					
Ostatní dlouhodobé cenné papíry	3 046 501	1 439 045	-854	-147 296	4 337 396
Zápůjčky a úvěry - ostatní	3 561 292	645 669	-73 380	0	4 133 581
Jiný dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
Celkem	6 607 793	2 084 714	-74 234	-147 296	8 470 977
Opravné položky					
Ostatní dlouhodobé cenné papíry	0	0	0	0	0
Zápůjčky a úvěry - ostatní	0	0	0	0	0
Jiný dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
Celkem	0	0	0	0	0
Hodnota netto	6 607 793	2 084 714	-74 234	-147 296	8 470 977

D) Zásoby

Prodej zboží či výrobků není zásadním předmětem činnosti či podnikání Skupiny.

E) Pohledávky

Pohledávky z obchodních vztahů ve výši 4 963 tis. Kč (2024: 74 958 tis. Kč) zahrnují pohledávky za poskytnuté služby.

Jiné pohledávky ve výši 929 817 tis. Kč (2024: 1 911 478 tis. Kč) jsou tvořeny především pohledávkou společnosti ČMN RE I a.s. vůči společnosti ČMN RE Core a.s. ve výši 922 mil. Kč. Očekává se, že tato pohledávka bude uhrazena v průběhu roku 2026. V souladu s podmínkami sjednanými ve smlouvě vzniká prodávajícímu, společnosti ČMN RE I a.s. nárok na doplatek kupní ceny v případě zhodnocení předmětného aktiva.

K uplatnění tohoto nároku došlo v roce 2025, a to v návaznosti na nárůst hodnoty příslušných aktiv, který byl vyhodnocen v souladu s mechanismy stanovenými ve smlouvě. Pohledávka tak reflektuje očekávané budoucí vypořádání kupní ceny vyplývající z dosaženého zhodnocení.

Dohadné účty aktivní ve výši 73 638 tis. Kč představují především nevyfakturované služby společnosti ČMN RE Management s.r.o. vůči nemovitostním společností mimo konsolidační celek (2024: 6 695 tis. Kč)

Skupina ČMN k rozvahovému dni nevykazovala k 31.12.2025 ani k 31.12.2024 žádné dlouhodobé pohledávky kromě odložené daňové pohledávky viz bod k) níže.

Krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 5 148 tis. Kč (2024: 4 803 tis. Kč) také souvisejí s běžným provozem Skupiny.

Přehled pohledávek k datu účetní závěrky:

tis. Kč	2025	2024
Dlouhodobé pohledávky	0	0
Krátkodobé pohledávky	1 077 311	2 011 367
Celkem brutto hodnota	1 077 311	2 011 367
Opravné položky k pohledávkám	0	-1 393
Celkem netto hodnota	1 077 311	2 009 974

F) Krátkodobý finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek byl k datu účetní závěrky tvořen finančními prostředky v pokladně, ceninami a převážně prostředky na bankovních účtech. Tyto zdroje byly Skupině k dispozici pro činnost provozního charakteru, tak pro budoucí akvizice. Zůstatek na bankovních účtech představoval ke konci roku 2025 částku 686 675 tis. Kč (2024: 490 063 tis. Kč). Další součástí krátkodobého finančního majetku byly v roce 2024 investiční akcie určené k obchodování ve výši 185 679 tis. Kč (2025: 0 Kč).

G) Přechodné účty aktiv

Přechodné účty aktiv představují především Náklady příštích období ve výši 625 895 tis. Kč (2024: 617 685 tis. Kč) zahrnující časové rozlišení nákladů spojených se zprostředkováním prodeje dluhopisů a další náklady, které jsou časově rozlišeny dle časové a věcné správnosti.

H) Vlastní kapitál

Základní kapitál Skupiny činí 2 000 tis. Kč (2024: 2 000 tis. Kč) a byl plně splacen.

Mateřská společnost za celou historii svého fungování nevyplatila dividendu akcionářům. Veškeré zisky jsou reinvestovány a zvyšují tak vlastní kapitál Skupiny, který dosáhl v roce 2025 výše 1 074 386 tis. Kč (2024: 1 019 400 tis. Kč). Vlastní kapitál Skupiny je z převážné většiny tvořen kumulovaným historickým ziskem a oceňovacími rozdíly z titulu ocenění podílových listů CORE Fund. Hodnota podílového listu zahrnuje jak kapitálové zhodnocení nemovitostí, tak nájemní výnos.

I) Rezervy

Celková výše rezerv k datu účetní závěrky dosáhla hodnoty 4 077 tis. Kč (2024: 1 849 tis. Kč). Rezervy vykazované k datu účetní závěrky byly tvořeny mimo jiné, rezervami na daň z příjmu, které byly tvořeny z důvodu data sestavení účetní závěrky předcházejícímu datu podání přiznání k dani z příjmů právnických osob za rok 2025.

J) Dlouhodobé závazky

Dlouhodobé závazky jsou tvořeny primárně Vydanými dluhopisy ve výši 8 418 784 tis. Kč (2024: 7 702 796 tis. Kč) a Závazky k úvěrovým institucím, které dosáhly hodnoty 600 314 tis. Kč (2024: 905 552 tis. Kč).

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

K) Odložený daňový závazek/pohledávka

V tis. Kč	Přechodný rozdíl	Sazba daně	Odložená daň	Pohledávka/Závazek
Dlouhodobý majetek	-366 833	21%	-77 035	Závazek
Přecenění podílových listů	-48 299	21%	-10 143	Závazek
Nevyužité daňové ztráty	247 234	21%	51 919	Pohledávka
Výpůjční výdaje dle § 23e	449 419	21%	94 378	Pohledávka
Odložená daňový závazek/pohledávka celkem			59 120	Pohledávka

V této kategorii jsou vykázány výpůjční výdaje, které nebyly daňově uplatněny z důvodu omezení jejich daňové uznatelnosti podle

§ 23e zákona o daních z příjmů (tzv. pravidla nízké kapitalizace / omezení nadměrných výpůjčních výdajů). Konkrétně se jedná o část úrokových nákladů z přijatých úvěrů a půjček, která v daném zdaňovacím období přesahuje zákonný limit ve výši 80 mil. Kč ročně.

Tyto neuplatněné výpůjční výdaje nejsou v daném období daňově uznatelné, avšak mohou být za splnění zákonných podmínek uplatněny v následujících zdaňovacích obdobích. Možnost uplatnění není časově nijak omezena.

L) Krátkodobé závazky

Krátkodobé závazky jsou tvořeny zejména Vydanými dluhopisy splatnými v roce 2026 ve výši 1 150 878 tis. Kč (2024: 1 161 055 tis. Kč) a závazky z obchodních vztahů ve výši 33 560 tis. Kč (2024: 104 026 tis. Kč), které vychází ze standardního obchodního styku spojeného s provozem nemovitostních projektů a Skupiny. Žádné významné závazky nejsou po lhůtě splatnosti.

Jiné závazky 235 600 tis Kč (2024: 46 591 tis Kč) zahrnují především přijaté platby za dluhopisy, které k 31. 12. 2025 nebyly dosud emitovány, dále časově rozlišené kupónové platby vztahující se k prosinci 2025, splatné v lednu 2026. Součástí této položky je rovněž závazek společnosti Českomoravská Nemovitostní a.s. vzniklý v souvislosti s prodejem obchodních podílů společnosti CMN International Assets a.s. K rozvahovému dni nebyl žádný z těchto závazků po splatnosti.

M) Konsolidační rozdíl

Skupina ČMN v roce 2025 vykázala kladný konsolidační rozdíl v netto hodnotě 17 561 tis. Kč (2024: 79 283 tis. Kč). Odpis kladného konsolidačního rozdílu je účetně zachycen proti výsledku hospodaření běžného účetního období. Konsolidační rozdíl je odepisován po dobu 240 měsíců.

5. Doplnující údaje ke konsolidovanému výkazu zisku a ztráty

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

	2025	2024
Výnosy celkem	1 925 507	2 051 721
Náklady vč. daně z příjmu	1 754 222	1 926 289
Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období	171 287	125 432

A) Výnosy a náklady

Významnou položkou výnosů Skupiny jsou Jiné provozní výnosy ve výši 1 147 229 tis. Kč (2024: 910 196 tis. Kč), které v rámci konsolidačních pravidel odrážejí prodej konsolidovaných nemovitostních společností. Jiné provozní výnosy zahrnují především výnos společnosti ČMN RE I a.s. související s doplatkem kupní ceny za prodej obchodních podílů ve výši 922 572 tis. Kč. Dále tato položka zahrnuje výnosy z prodeje obchodních podílů společnosti CMN International Assets a.s. a Odinit RE s.r.o. S těmito výnosy jsou spojeny Jiné provozní náklady ve výši 182 421 tis. Kč (2024: 214 128 tis. Kč).

Významnou položkou jsou i úrokové výnosy, které dosáhly výše 381 811 tis. Kč (2024: 337 715 tis. Kč). Tyto výnosy plynou z dlouhodobého úvěru poskytnutého ČMN Financing s.r.o. vůči ČMN RE Core a.s. a dále z držby úročené hotovosti na běžných bankovních účtech.

Další významnou výnosovou položkou jsou Tržby z prodeje výrobků a služeb 192 293 tis. Kč (2024: 205 468 tis. Kč).

Nejvýznamnější položkou jsou poplatky z manažerských služeb poskytovaných Skupinou a nájemní výnosy, jež Skupina získala z pronájmu svých nemovitostí. Nájemní výnosy aktiv držených prostřednictvím CORE Fund nejsou vykázány v konsolidovaných tržbách Skupiny, ale odrážejí se v hodnotě držených podílových listů.

Významné byly v roce 2025 také ostatní finanční výnosy ve výši 204 474 tis. Kč (2024: 13 882 tis. Kč), které souvisejí především s prodejem krátkodobých investičních akcií. V položce ostatní finanční náklady jsou současně zachyceny náklady přímo související s realizací této transakce, kurzové rozdíly a náklady spojené se zprostředkováním a emisí dluhopisů, celkem ve výši 369 596 tis. Kč (2024: 206 826 tis. Kč).

V roce 2024 byly velmi významné také Výnosy z dlouhodobého finančního majetku, které činily 583 422 tis. Kč a představovaly především prodejní cenu postoupených pohledávek z ČMN Financing s.r.o. do ČMN RE Core a.s. Náklady související především s těmito postoupenými pohledávkami byly ve výši 584 506 tis. Kč.

Přehled výnosů Společnosti:

tis. Kč	2025	2024
Tržby z prodeje výrobků a služeb	192 293	205 468
Ostatní provozní výnosy	1 147 229	911 111
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	0	124
Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	0	583 422
Výnosové úroky	381 811	337 715
Ostatní finanční výnosy	204 474	13 882
Celkem	1 925 807	2 051 722

B) Výkonová spotřeba

Celkové náklady na výkonovou spotřebu dosáhly výše 315 829 tis. Kč. (2024: 378 114 tis. Kč).

Náklady na spotřebu materiálu a energie byly ve výši 7 920 tis. Kč (2024: 5 884 tis. Kč). Hlavní část této kategorie v roce 2025 tvořily náklady na marketingové výdaje a kancelářské vybavení, včetně hardwarového zařízení, které nebylo klasifikováno jako dlouhodobý hmotný majetek z důvodu nízké pořizovací ceny.

Náklady na služby ve výši 307 910 tis. Kč (2024: 372 229 tis. Kč) zahrnují především náklady na právní, účetní, daňové, ekonomické, technické a IT poradenství související s nemovitostními projekty, akvizicemi a celkovým fungováním Skupiny. Součástí této kategorie je rovněž nájemné hrazené Skupinou.

C) Osobní náklady

Osobní náklady dosáhly v roce 2025 celkové výše 86 451 tis. Kč (2024: 82 672 tis. Kč).

Průměrný přepočtený stav zaměstnanců Skupiny za účetní období byl 45 (v roce 2024 to bylo 48).

Odměňování členů kontrolních a správních orgánů odpovídá obvyklé úrovni na trhu. Zároveň za rok 2025 nebyly vyplaceny těmto orgánům žádné mimořádné odměny.

D) Finanční výsledek hospodaření

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

Ostatní nákladové úroky a podobné náklady ve výši 619 878 tis. Kč (2024: 499 452 tis. Kč) představují jednu z nejdůležitějších nákladových položek Skupiny a je v nich zahrnuta cena financování – bankovních úroků i kupónů z dluhopisů. Skupina ČMN v průběhu roku 2025 i 2024 vydávala dluhopisy s dobou splatnosti mezi 3 a 7 lety.

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

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

6. Významné události, které nastaly po rozvahovém dni

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

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky nastaly významné události, které se vztahují k období po rozvahovém dni, jsou jejich dopady popsány v příloze účetní závěrky, avšak nejsou promítnuty do účetních výkazů.

Jednou takovou událostí byl prodej společnosti ČMN Husova s.r.o., který se uskutečnil 31.3.2026.

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

7. Předpoklad nepřetržitého trvání

Skupina vykázala v roce 2025 výsledek hospodaření po zdanění ve výši 171 287 tis. Kč. Vlastní kapitál Skupiny zároveň k datu účetní závěrky dosahuje výše 1 074 386 tis. Kč.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti a strategické záměry Skupiny byla účetní závěrka k 31. 12. 2025 sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání Skupiny.

Sestaveno dne:

30. 4. 2026

Jméno a podpis statutárního orgánu Společnosti:

Ing. et Ing. Raděk Stacha
předseda představenstva

Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům společnosti Českomoravská Nemovitostní a. s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti Českomoravská Nemovitostní a. s. se sídlem Václavské náměstí 806/92, 110 00 Praha 1, identifikační číslo 051 42 202 (dále „Společnost“) a jejích dceřiných společností (dále „Skupina“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z konsolidované rozvahy k 31. 12. 2025, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty, konsolidovaného přehledu o změnách vlastního kapitálu a konsolidovaného přehledu o peněžních tocích za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, včetně významných informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti a o Skupině jsou uvedeny v příloze této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Skupiny k 31. 12. 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené v konsolidované 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 zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán 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 a Skupině získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti, tj. zda případně

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 a v konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s účetní závěrkou a 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 a o Skupině, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního a dozorčího orgánu Společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

Statutární orgán 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 vedení považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Skupině odpovídá dozorčí orgán.

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 a Skupiny relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.

- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze konsolidované účetní závěrky.

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

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

- Naplánovat a provést audit Skupiny tak, abychom získali dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních nebo organizačních jednotek zahrnutých do Skupiny, které budou základem při vytvoření si názoru na účetní závěrku Skupiny. Zodpovídáme za řízení auditorských prací prováděných pro účely auditu Skupiny, za dohled nad nimi a za jejich kontrolu. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

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

V Brně, 11. 5. 2026

Auditorská společnost:



BDO Audit s. r. o.

evidenční číslo 018

Statutární auditor:



Lucie Johaníková

evidenční číslo 2342

Individuální účetní
závěrka společnosti
Českomoravská Nemovitostní a.s.
k 31. 12. 2025

Rozvaha ke dni 31. 12. 2025

(v plném rozsahu, v tisících Kč)

Označení	Aktiva	Běžné účetní období			Minulé účetní období
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	2 084 749	-692 515	1 392 234	1 498 024
B.	Stálá aktiva	1 983 987	-692 515	1 291 472	1 070 658
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	106 903	-106 903	0	0
B.I.2.	Ocenitelná práva	332	-332	0	0
B.I.2.1.	Software	332	-332	0	0
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	106 571	-106 571	0	0
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	106 571	-106 571	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	32 340	-21 196	11 144	26 011
B.II.1.	Pozemky a stavby	24 400	-16 356	8 044	21 811
B.II.1.2.	Stavby	24 400	-16 356	8 044	21 811
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	7 940	-4 840	3 100	4 120
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	80
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	80
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	1 844 744	-564 416	1 280 328	1 044 647
B.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	1 796 480	-564 416	1 232 064	923 001
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry – ostatní	48 264	0	48 264	121 646
C.	Oběžná aktiva	93 329	0	93 329	416 085
C.II.	Pohledávky	88 676	0	88 676	143 553
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	6 696	0	6 696	3 821
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	3 567	0	3 567	660
C.II.1.5.	Pohledávky – ostatní	3 129	0	3 129	3 161
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	3 129	0	3 129	3 161
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	81 980	0	81 980	139 732
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	79 402	0	79 402	126 690
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	2 578	0	2 578	13 042
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	50	0	50	1 810
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	945	0	945	771
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	0	0	0	8 059
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	1 583	0	1 583	2 402

Označení	Aktiva	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	0	0	0	185 679
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	0	0	0	185 679
C.IV.	Peněžní prostředky	4 653	0	4 653	86 853
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	50	0	50	40
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	4 603	0	4 603	86 813
D.	Časové rozlišení aktiv	7 433	0	7 433	11 281
D.1.	Náklady příštích období	7 433	0	7 433	11 281

Rozvaha ke dni 31. 12. 2025

(v plném rozsahu, v tisících Kč)

Označení	Pasiva	Běžné účetní období	Minulé účetní období
	PASIVA CELKEM	1 392 234	1 498 024
A.	Vlastní kapitál	213 639	157 918
A.I.	Základní kapitál	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	2 000	2 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	30 000	30 000
A.II.2.	Kapitálové fondy	30 000	30 000
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	30 000	30 000
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	117 927	62 111
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	125 917	61 476
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-7 990	635
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	63 712	63 807
B.+C.	Cizí zdroje	1 178 595	1 340 106
B.	Rezervy	934	900
B.4.	Ostatní rezervy	934	900
C.	Závazky	1 177 661	1 339 206
C.I.	Dlouhodobé závazky	888 574	1 093 536
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	0	0
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	888 574	1 093 536

Označení	Pasíva	Běžné účetní období	Minulé účetní období
C.II.	Krátkodobé závazky	289 087	245 670
C.II.1.	Vydané dluhopisy	190 000	0
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	190 000	0
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	0	125 625
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	15 586	42 720
C.II.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	0	100
C.II.8.	Závazky ostatní	83 501	77 225
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	3 371	4 644
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	1 451	2 317
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	682	891
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	486	4 467
C.II.8.7.	Jiné závazky	77 511	64 906

Výkaz zisku a ztráty ke dni 31. 12. 2025

(v plném rozsahu, v tisících Kč)

Označení	Název	Skutečnost v účetním období	
		Běžném	Minulém
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	121 880	197 782
A.	Výkonová spotřeba	216 267	309 699
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	3 221	4 250
A.3.	Služby	213 046	305 449
D.	Osobní náklady	84 687	80 877
D.1.	Mzdové náklady	63 733	60 351
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	20 954	20 526
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	19 602	19 735
D.2.2.	Ostatní náklady	1 352	791
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	111 402	4 030
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	4 831	4 030
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	4 831	4 030
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	106 571	0
III.	Ostatní provozní výnosy	412	1 392
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	0	797
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	0	118
III.3.	Jiné provozní výnosy	412	477
F.	Ostatní provozní náklady	1 455	5 289
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	0	2 448
F.3.	Daně a poplatky	412	192
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	34	92
F.5.	Jiné provozní náklady	1 009	2 557
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	-291 519	-200 721

Označení	Název	Skutečnost v účetním období	
		Běžném	Minulém
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	512 791	400 000
IV.1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	512 791	400 000
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	208 846	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	18 604	0
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	18 604	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	18 604	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	4 515	5 564
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	586	881
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	3 929	4 683
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	35 402	68 901
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	91 979	73 603
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	83 983	72 878
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	7 996	725
VII.	Ostatní finanční výnosy	177 663	4 039
K.	Ostatní finanční náklady	4 294	2 596
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	354 448	264 503
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	62 929	63 782
L.	Daň z příjmů	-783	-25
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	-783	-25
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	63 712	63 807
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	63 712	63 807
*	Čistý obrát za účetní období	121 880	197 782

Přehled o změnách vlastního kapitálu ke dni 31. 12. 2025

(v plném rozsahu, v tisících Kč)

Označení	Aktiva	Počáteční stav	Zvýšení	Snížení	Konečný stav
A.	Vlastní kapitál	157 917	130 278	-74 556	213 639
A.I.	Základní kapitál	2 000	0	0	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	2 000	0	0	2 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	30 000	0	0	30 000
A.II.2.	Kapitálové fondy	30 000	0	0	30 000
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	30 000	0	0	30 000
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	62 110	66 566	-10 749	117 927
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	61 475	64 442	0	125 917
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	635	2 124	-10 749	-7 990
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	63 807	63 712	-63 807	63 712

Přehled o peněžních tocích ke dni 31. 12. 2025

(v plném rozsahu, v tisících Kč)

Označení	Název	Běžné účetní období	Minulé účetní období
P.	Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na počátku úč. období	272 532	22 364
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)			
Z	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	62 929	63 782
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	-217 603	-326 188
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv - zničení, fyzická likvidace, poškození, dary	4 831	4 030
A.1.2.	Změna stavu opravných položek a rezerv	156 838	92
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv	46 055	1 651
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (s výjimkou invest. společ.)	-512 791	-400 000
A.1.5.	Vyúčtované nákladové a výnosové úroky (mimo kapitalizovaných)	87 464	68 039
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami	-154 674	-262 406
A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	125 165	679 273
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z prov. činnosti, akt. účtů čas. rozlišení a doh. účtů aktivních	240 177	-37 588
A.2.2.	Změna stavu krátk. závazků z prov. činnosti, pas. účtů čas. rozlišení a doh. účtů pas.	-300 691	716 861
A.2.4.	Změna stavu krátk. finančního majetku nespádajícího do pen. prostředků a ekvivalentů	185 679	
A**	Čistý peněžní tok provozní činnosti před zdaněním a mimoř. pol.	-29 509	416 867
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků	-91 979	-73 603
A.4.	Přijaté úroky	4 515	5 564
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně min. obd.	-2	
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku	512 791	400 000
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	395 816	748 828

Označení	Název	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Peněžní toky z investiční činnosti			
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-559 724	-95 438
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	162 791	797
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	-271 083	-404 019
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-668 016	-498 660
Peněžní toky z finančních činností			
C.1.	Dopady změn dlouhodobých (příp. krátk.) závazků spadajících do fin. činnosti	4 321	
C.*	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	4 321	0
F	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	-267 879	250 168
R	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	4 653	272 532

Příloha k individuální
účetní závěrce společnosti
Českomoravská Nemovitostní a.s.
k 31. 12. 2025

1. Popis společnosti

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

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

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

Společnost je nejvyšší konsolidující jednotkou. Společnost nesestavuje výroční zprávu, protože příslušné informace zahrnuje do konsolidované výroční zprávy.

Za Společnost jedná ve všech věcech každý člen představenstva samostatně.

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

Kontrolní a řídící orgány Společnosti byly k 31. prosinci 2025 následující:

PŘEDSEDA PŘEDSTAVENSTVA:

Ing. et Ing. RADEK STACHA,
dat. nar. 28. listopadu 1987
Karolinská 708/13, Karlín, 186 00 Praha 8
Den vzniku funkce: 26. února 2020

MÍSTOPŘEDSEDA PŘEDSTAVENSTVA:

Mgr. JOSEF EIM,
dat. nar. 5. dubna 1984
Tučkova 418/21, Veveří, 602 00 Brno
Den vzniku členství: 26. února 2020

ČLEN DOZORČÍ RADY:

Richard Britten-Long,
dat. nar. 22. února 1953
WR66YY Wichenford, Worcester, The Hill Farm,
Spojené království Velké Británie
a Severního Irska
Den vzniku členství: 12. října 2021

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. 2025 za kalendářní rok 2025.

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 úplaty či vkladem nebo oceněním majetku a závazků v rámci přeměn obchodní korporace, a souhrnem individuálně přeceněných složek majetku snížených o převzaté dluhy. Odpisy goodwillu jsou prováděny v případě kladné hodnoty na vrub nákladů.

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

B) Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobým hmotným majetkem se rozumí pozemky, stavby a hmotný majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je vyšší než 80 tis. Kč v jednotlivém

případě. Nakoupený dlouhodobý hmotný majetek je oceněn pořizovací cenou, která zahrnuje cenu pořízení, náklady na dopravu, clo a další náklady s pořízením související. Úroky a další finanční výdaje související s pořízením se nezahrnují do jeho ocenění, sníženou o 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 ceniny, peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

E) Pohledávky

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

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

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

F) Vlastní kapitál

Základní kapitál Společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku městského

soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změny základního kapitálu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako ážio.

G) Závazky

Závazky jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

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

H) Transakce se spřízněnými stranami

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

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

I) Rezervy

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

J) Leasing

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

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

K) Devizové operace

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

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

L) Použití odhadů

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

M) Účtování výnosů a nákladů

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

N) Rezerva na daň z příjmů

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

Rezerva na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba

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

O) Odložená daň z příjmu

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

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

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

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

P) Následné události

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

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. Doplnující údaje k rozvahovým položkám

A) Dlouhodobý nehmotný majetek

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

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

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

Přehled dlouhodobého nehmotného majetku v roce 2025 v tis. Kč:

	1. 1. 2025	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2025
Hodnota brutto					
Software	332	0	0	0	332
Celkem	332	0	0	0	332
Oprávký					
Software	-332	0	0	0	-332
Celkem	-332	0	0	0	-332
Opravné položky					
Software	0	0	0	0	0
Celkem	0	0	0	0	0
Hodnota netto	0	0	0	0	0

B) Dlouhodobý hmotný majetek

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

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

Přehled dlouhodobého hmotného majetku v roce 2025 v tis. Kč:

	1. 1. 2025	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2025
Hodnota brutto					
Stavby	24 241	159	0	0	24 400
Hmotné movité věci a jejich soubory	7 940	0	0	0	7 940
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	80	0	-80	0	0
Celkem	32 261	159	-80	0	32 340
Oprávky					
Stavby	-2 430	-13 926	0	0	-16 356
Hmotné movité věci a jejich soubory	-3 820	-1 020	0	0	-4 840
Celkem	-6 250	-14 946	0	0	-21 196
Opravné položky					
Stavby	0	0	0	0	0
Hmotné movité věci a jejich soubory	0	0	-80	0	0
Celkem	0	0	0	0	0
Hodnota netto	26 011	-14 787	-80	0	11 144

Výroční zpráva 2025

C) Dlouhodobý finanční majetek

Společnost vykazuje dlouhodobý finanční majetek ve výši 1 280 328 tis. Kč (2024: 1 044 647 tis. Kč), který je tvořen zejména podíly v dceřiných společnostech.

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

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

Přehled dlouhodobého finančního majetku v roce 2025 v tis. Kč:

	1. 1. 2025	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2025
Hodnota brutto					
Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	1 452 015	368 932	-24 467	0	1 796 480
Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	0	0	0
Zápůjčky a úvěry – ostatní	121 646	0	-73 382	0	48 264
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
Celkem	1 573 661	368 932	-73 382	0	1 844 744
Opravné položky					
Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	-529 014	-37 970	2 568	0	-564 416
Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	0	0	0
Zápůjčky a úvěry – ostatní	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
Celkem	-529 014	-37 970	2 568	0	-564 416
Hodnota netto	1 044 647	306 495	-70 814	0	1 280 328

Společnost je mateřskou společností následujících společností:

Obchodní jméno společnosti	Sídlo společnosti	Základní kapitál (tis. Kč)	Výše podílu	Aktiva (tis. Kč)
Czech-Moravian Properties a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000	100 %	9 397
Českomoravská Poradenská s. r. o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	200	100 %	10 600
Českomoravská Projektová a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000	100 %	426 455
Českomoravská Projektová II a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000	100 %	514 469
Českomoravská Projektová III a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000	100 %	860 275
Českomoravská Projektová IV a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000	100 %	927 277
ČMN I s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	200	100 %	116 430
ČMN Financing s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	20	100 %	8 482 298
ČMN RE I a. s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000	100 %	5 370 921
ČMN RE II a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000	100 %	22 713
ČMN RE III a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	200	100 %	387 845
ČMN RE Management a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000	100 %	84 477
High End Living s.r.o.	Štefánikova 136/66, Ponava, 612 00 Brno	20	100 %	46
Českomoravská Projektová V a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000	100 %	1 414 010
Českomoravská Projektová VI a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000	100 %	2 399 264
Českomoravská Projektová VII a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000	100 %	2 390 551
Dixenit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	200	100 %	68
Českomoravská Projektová VIII a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000	100 %	753 939
ČMN Alpha s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	200	100 %	11 530

Společnost vytvořila opravné položky k hodnotě podílů vzhledem k nižší hodnotě vlastního kapitálu dceřiných společností proti pořizovací ceně podílu. Společnost vytvořila opravné položky k hodnotě podílů u následujících společností, protože očekává v budoucích letech kladný výsledek hospodaření.

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

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

Obchodní jméno společnosti	Vlastní kapitál (tis. Kč)	Základní kapitál a kapitálové fondy (tis. Kč)	Zálohová výplata podílu na zisku (tis. Kč)	Nerozdělený zisk / ztráta minulých let (tis. Kč)	Zisk / ztráta běžného období (tis. Kč)
Czech-Moravian Properties a.s.	9,047	2,000		6,719	328
Českomoravská Poradenská s. r. o.	5,196	10,300		-5,523	-419
Českomoravská Projektová a.s.	25,761	2,000		20,338	3,423
Českomoravská Projektová II a.s.	14,121	2,000		7,406	4,715
Českomoravská Projektová III a.s.	17,718	2,000		11,808	3,910
Českomoravská Projektová IV a.s.	31,905	2,000		17,789	11,116
ČMN I s.r.o.	116,415	28,150		81,287	6,978
ČMN Financing s.r.o.	-65,532	4,970		3,690	-72,289
ČMN RE I a. s.	1,613,881	1,098 299		-148,971	663,153
ČMN RE II a.s.	-25,858	30,500		-49,561	-6,797
ČMN RE III a.s.	207,485	110,333		252,416	-155,264
ČMN RE Management a.s.	3,523	2,000		1,189	334
High End Living s.r.o.	34	1,320		-1,248	-38
Českomoravská Projektová V a.s.	10,794	28,500		-22,256	4,550
Českomoravská Projektová VI a.s.	22,424	59,300		-37,192	-7,461
Českomoravská Projektová VII a.s.	108	8,000		-4,285	-3,607
Dixenit RE s.r.o.	56	1,100		-981	-37
Českomoravská Projektová VIII a.s.	-682	2,000		0	-2,682
ČMN Alpha s.r.o.	2,779	2,200		340	239

D) Pohledávky

Pohledávky Společnosti jsou mimo jiné tvořeny pohledávkami za ovládanými osobami, které vycházejí z titulu uzavřených smluv o poskytování služeb ve výši 79 402 tis. Kč, z toho více jak rok po splatnosti 90 tis. Kč, 1 až 30 dnů po splatnosti ve výši 62 tis. Kč, 30 až 90 dnů po splatnosti ve výši 79 tis. Kč, více jak 90 dnů po splatnosti 82 tis. Kč a před splatností 79 089 tis. Kč.

Společnost nemá pohledávky po splatnosti delších než 5 let.

Společnost během účetního období neúčtovala o opravných položkách k pohledávkám.

E) Krátkodobý finanční majetek

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

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. 2025 bylo schváleno převedení zisku roku 2024 ve výši 63 807 tis. Kč na účet nerozděleného zisku minulých let.

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

H) Rezervy

Společnost v roce 2025 účtovala o rezervě na nevyčerpanou dovolenou.

I) Závazky

Dlouhodobé závazky Společnosti jsou tvořeny zejména úvěrem od společnosti ČMN Financing s.r.o. ve výši 888 574 tis. Kč, jejichž splatnost je delší než 5 let.

Krátkodobé závazky jsou tvořeny zejména vydaným dluhopisem ve výši 190 mil. Kč a dále závazky z obchodních vztahů, které vychází ze standardního obchodního styku, ve výši 15 586 tis. Kč, z toho po splatnosti více jak rok 455 tis. Kč, 31 až 90 dní po splatnosti ve výši 139 tis. Kč, před splatností 14 922 tis. Kč. K datu účetní závěrky neměla Společnost krátkodobé závazky kryté zástavním právem.

Společnost neeviduje k datu účetní závěrky v krátkodobých závazcích dluhopisy.

J) Leasing

Společnost nemá uzavřenou smlouvu o leasingu.

K) Dotace / investiční pobídky

Účetní jednotka neobdržela v průběhu roku 2025 ani 2024 žádné dotace či investiční pobídky.

L) Odložená daňová pohledávka

Společnost vykázala odloženou daňovou pohledávku ve výši 3 567 tis. Kč. Odložená daňová pohledávka se týká odlišeného daňového a účetního pohledu na zbytkovou hodnotu aktiv. Nesoulad mezi daňovou a účetní hodnotou dává za vznik odložené daňové pohledávce.

5. Doplnující údaje k položkám výkazu zisku a ztráty

A) Výnosy

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

Přehled výnosů společnosti:

tis. Kč	2025	2024
Tržby z prodeje výrobků a služeb	121 880	197 782
Ostatní provozní výnosy	412	1 392
Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	0	0
Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	512 791	400 000
Výnosové úroky	4 515	5 564
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	18 604	0
Ostatní finanční výnosy	177 663	4 039
Celkem	835 865	608 777

B) Výkonová spotřeba

Celkové náklady na výkonovou spotřebu dosáhly výše 216 267 tis. Kč.

Meziroční pokles nákladů výkonové spotřeby byl spojen s alokováním nákladů na ostatní společnosti v portfoliu.

Náklady na spotřebu materiálu a energie ve výši 3 221 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 213 046 tis. Kč zahrnují především náklady na právní, účetní, daňové, ekonomické, technické a IT poradenství.

C) Osobní náklady

Osobní náklady dosáhly v roce 2025 celkové výše 84 687 tis. Kč. Průměrný přepočtený stav

zaměstnanců v průběhu účetního období byl 44 (v roce 2024 to bylo 47).

D) Informace o transakcích se spřízněnými stranami

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

Veškeré transakce se spřízněnými stranami byly sjednány na tržním principu za běžných obchodních podmínek.

E) Výzkum a vývoj

Společnost nevynaložila žádné výdaje na výzkum a vývoj.

6. Významné události, které nastaly po rozvahovém dni

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

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

7. Předpoklad nepřetržitého trvání společnosti

Společnost vykázala v roce 2025 výsledek hospodaření po zdanění ve výši 63 712 tis. Kč. Vlastní kapitál Společnosti zároveň k datu účetní závěrky dosahuje výše 213 639 tis. Kč. Vzhledem k výše uvedenému i strategickým plánům

Společnosti byla účetní závěrka k 31. 12. 2025 zpracována za předpokladu nepřetržitého trvání Společnosti.

Sestaveno dne:

29. 4. 2026

Jméno a podpis statutárního orgánu Společnosti:



Ing. et Ing. Radek Stacha
předseda představenstva

Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům společnosti Českomoravská Nemovitostní a. s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Českomoravská Nemovitostní a. s., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, identifikační číslo 051 42 202 (dále jen „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2025, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. 12. 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025, v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace 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 statutární orgán Společnosti.

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 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 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 obdržených ostatních informacích žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního a dozorčího orgánu Společnosti za účetní závěrku

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.

- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

V Brně, 11. 5. 2026

Auditorská společnost:



BDO Audit s. r. o.

evidenční číslo 018

Statutární auditor:



Lucie Johaníková

evidenční číslo 2342

Zpráva o vztazích

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

Oddíl I.

Struktura vztahů mezi ovládanou a ovládající osobou

Ovládající osoba

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

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

Osoby ovládané Společností

Statutární orgán Společnosti měl ke dni 31. 12. 2025 povědomí o těchto společnostech ovládaných Společností:

Českomoravská Projektová a.s.,

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

Českomoravská Projektová II a.s.,

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

Českomoravská Projektová III a.s.,

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

Českomoravská Projektová IV a.s.,

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

Českomoravská Projektová V a.s.,

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

Českomoravská Projektová VI a.s.,

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

Českomoravská Projektová VII a.s.,

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

Českomoravská Projektová VIII a.s.,

se sídlem Václavské náměstí 806/62,
Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 231 99 563,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze, sp. zn. B 29658;

Českomoravská Poradenská s.r.o.,

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

ČMN RE I a.s.,

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

ČMN RE II a.s.,

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

ČMN RE III s.r.o.,

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

ČMN I s.r.o.,

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

High End Living s.r.o.,

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

ČMN Alpha s.r.o.,

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

ČMN 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;

Sokolovská 967 s.r.o. v likvidaci,

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

ČMN Husova s.r.o.,

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

Blixit RE s.r.o.,

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

Dixenit RE s.r.o.,

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

Fangit RE s.r.o.,

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

Holtit RE s.r.o.,

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

Czech-Moravian Properties a.s.,

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

RE Slovakia I s.r.o. v likvidácii,

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

Langit RE s.r.o.,

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

Pavonit RE s.r.o.,

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

Rostit RE s.r.o.,

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

Turanit RE s.r.o.,

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

Surit RE s.r.o.,

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

ČMN Financing s.r.o.,

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

ČMN Beta s.r.o.,

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

FVE Orlice s.r.o.,

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

Beroart s.r.o.,

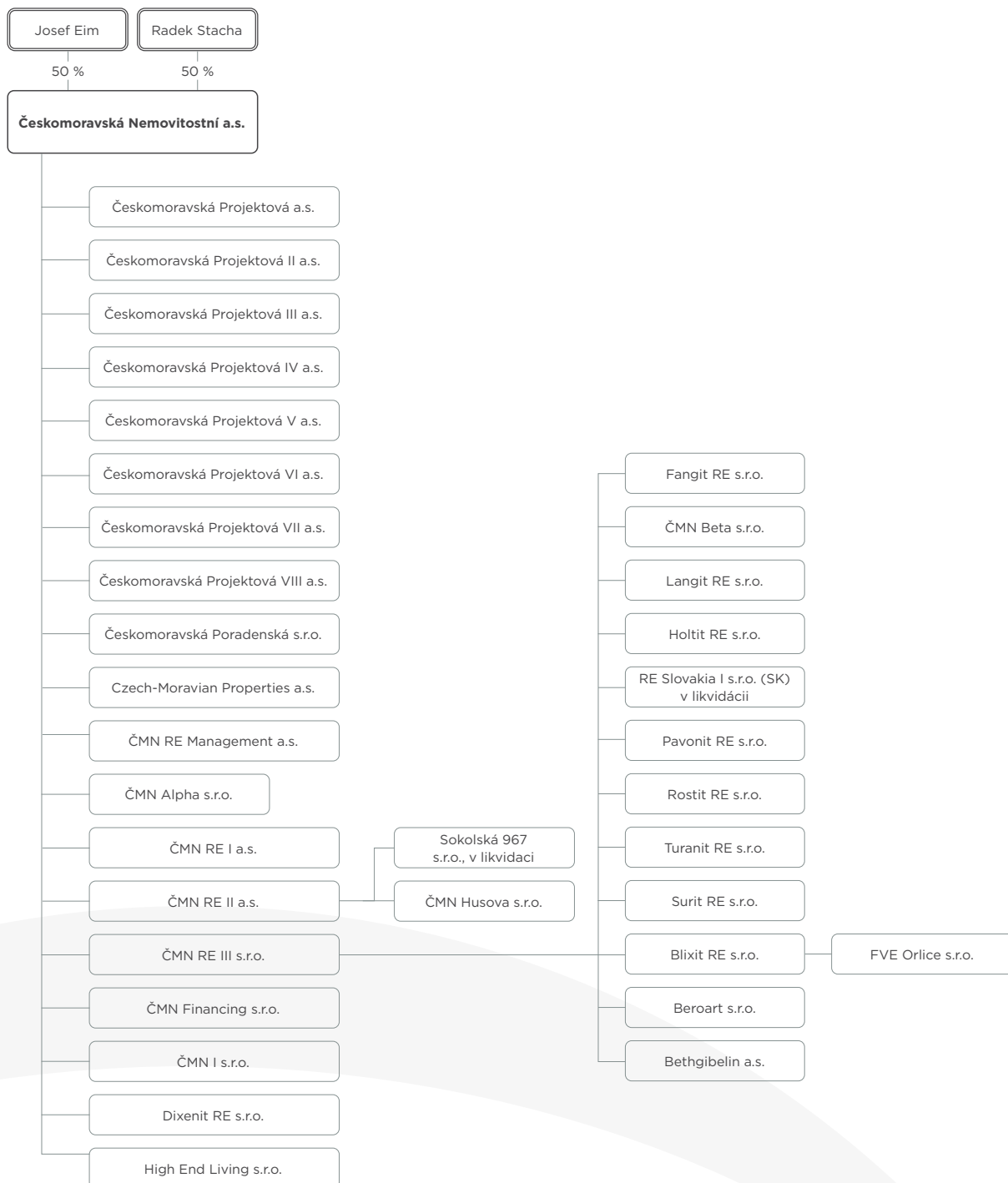
se sídlem Václavské náměstí 806/62,
Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 140 50 447,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze, sp. zn. C 359534;

Bethgibelin a.s.,

se sídlem Václavské náměstí 806/62,
Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 087 62 899,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze, sp. zn. B 29919.

(dále jen „**Ovládané osoby**“).

Organizační schéma skupiny k 31. 12. 2025



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

Oddíl III.

Způsob a prostředky ovládnání

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

Oddíl IV.

Rozhodné období

Tato zpráva je zpracována za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025.

Oddíl V.

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

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

Oddíl VI.

Smlouvy uzavřené mezi Společností a Ovládanými osobami nebo osobami jimi ovládanými

Osoba	Název smlouvy	Datum uzavření	Plnění poskytnuté od Společnosti	Plnění poskytnuté pro Společnost	Újma
ČMN Financing s.r.o.	Smlouva o úvěru, na základě dohody o postoupení z 30. 4. 2021	1. 1. 2019	Úroky	Zápůjčka	Žádná
Sokolovská 967 s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb, ve znění pozdějších dodatků	20. 11. 2019	Služby	Odměna	Žádná
ČMN Alpha s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	26. 8. 2019	Služby	Odměna	Žádná
ČMN I s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	10. 12. 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
Českomoravská Poradenská s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	1. 3. 2020	Služby	Odměna	Žádná
Czech-Moravian Properties a.s.	Smlouva o poskytování služeb, ve znění pozdějších dodatků	26. 8. 2019	Služby	Odměna	Žádná
Českomoravská Projektová a.s.	Smlouva o poskytování služeb	26. 8. 2019	Služby	Odměna	Žádná
Českomoravská Projektová II a.s.	Smlouva o poskytování služeb, ve znění pozdějších dodatků	26. 8. 2019	Služby	Odměna	Žádná
Českomoravská Projektová III a.s.	Smlouva o poskytování služeb, ve znění pozdějších dodatků	20. 4. 2020	Služby	Odměna	Žádná
ČMN RE Management a.s.	Smlouva o poskytování služeb, ve znění pozdějších dodatků	10. 6. 2019	Služby	Odměna	Žádná
Blixit RE s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	26. 8. 2019	Služby	Odměna	Žádná
Dixenit RE s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	26. 8. 2019	Služby	Odměna	Žádná
Fangit RE s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	26. 8. 2019	Služby	Odměna	Žádná
Holtit RE s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	26. 8. 2019	Služby	Odměna	Žádná
ČMN RE III s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	22. 2. 2021	Služby	Odměna	Žádná
High End Living s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	22. 2. 2021	Služby	Odměna	Žádná
ČMN Financing s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	12. 3. 2021	Služby	Odměna	Žádná
Langit RE s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	12. 3. 2021	Služby	Odměna	Žádná
Českomoravská Projektová IV a.s.	Smlouva o poskytování služeb	30. 7. 2021	Služby	Odměna	Žádná
Českomoravská Projektová V a.s.	Smlouva o poskytování služeb	29. 8. 2022	Služby	Odměna	Žádná

Osoba	Název smlouvy	Datum uzavření	Plnění poskytnuté od Společnosti	Plnění poskytnuté pro Společnost	Újma
Pavonit RE s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	29. 8. 2022	Služby	Odměna	Žádná
Českomoravská Poradenská s.r.o.	Smlouva o poskytnutí podpory	1. 11. 2019	Pobídka	Služby	Žádná
ČMN RE I a.s.	Smlouva o poskytnutí příplatku	6. 10. 2022	Příplatek		Žádná
ČMN Financing s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku	30. 12. 2022	Příplatek		Žádná
Českomoravská Poradenská s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku	22. 8. 2022	Příplatek		Žádná
ČMN II s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku	2. 8. 2023	Příplatek		Žádná
Českomoravská Projektová V a.s.	Smlouva o poskytnutí příplatku	31. 12. 2023	Příplatek		Žádná
Českomoravská Projektová VI a.s.	Smlouva o poskytnutí příplatku	31. 12. 2023	Příplatek		Žádná
ČMN RE II s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku	15. 12. 2023	Příplatek		Žádná
ČMN RE II s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku	31. 12. 2023	Příplatek		Žádná
Českomoravská projektová VI a.s.	Smlouva o poskytování služeb	28. 9. 2023	Služby	Odměna	Žádná
ČMN RE III s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku	10. 9. 2024	Příplatek		Žádná
ČMN RE III s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku	30. 10. 2024	Příplatek		Žádná
ČMN RE I a.s.	Smlouva o poskytnutí příplatku	25. 6. 2024	Příplatek		Žádná
Dixenit RE s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku	31. 12. 2024	Příplatek		Žádná
Českomoravská Projektová V a.s.	Smlouva o poskytnutí příplatku	31. 12. 2024	Příplatek		Žádná
Českomoravská Projektová VI a.s.	Smlouva o poskytnutí příplatku	31. 12. 2024	Příplatek		Žádná
Českomoravská Projektová VII a.s.	Smlouva o poskytnutí příplatku	31. 12. 2024	Příplatek		Žádná
ČMN Financing s.r.o.	Dohoda o převzetí dluhu	1. 1. 2024	Zápůjčka	Úroky	Žádná
ČMN RE II a.s.	Smlouva o poskytnutí příplatku	1. 1. 2024	Příplatek		Žádná
ČMN RE I a.s.	Smlouva o poskytnutí příplatku	30. 9. 2025	Příplatek		Žádná
ČMN RE III s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku	30. 11. 2025	Příplatek		Žádná
Českomoravská Projektová VI a.s.	Smlouva o poskytnutí příplatku	31. 12. 2025	Příplatek		Žádná

Osoba	Název smlouvy	Datum uzavření	Plnění poskytnuté od Společnosti	Plnění poskytnuté pro Společnost	Újma
Beroart s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	1. 8. 2025	Služby	Odměna	Žádná
Bethgibelin s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	1. 8. 2025	Služby	Odměna	Žádná
Českomoravská Projektová VIII a.s.	Smlouva o poskytování služeb	1. 8. 2025	Služby	Odměna	Žádná
Rostit RE s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	1. 8. 2025	Služby	Odměna	Žádná
Surit RE s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	1. 8. 2025	Služby	Odměna	Žádná
Turanit RE s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	1. 8. 2025	Služby	Odměna	Žádná
Českomoravská Projektová VII	Smlouva o poskytování příplatku	31. 12. 2025	Příplatek		Žádná

Oddíl VII.**Závěr**

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

V Praze dne

29. 4. 2026



Českomoravská Nemovitostní a.s.

Ing. et Ing. Radek Stacha
předseda představenstva



Českomoravská Nemovitostní a.s.

Sídlo:
Václavské náměstí 62, 110 00 Praha 1

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

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

cm-n.cz

