POLOLETNÍ FINANČNÍ ZPRÁVA A ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 30. ČERVNU 2026

City Home Finance III, s.r.o.

SAT_09810

Obsah

Výroční zpráva 4

Charakteristika společnosti 4

Přehled činnosti společnosti 4

Předmět podnikání: 5

Předmět činnosti: 5

Statutární orgán Společnosti k 30. červnu 2026 5

Jednatelé 6

Valná hromada 6

Výbor pro audit 7

Organizační struktura 7

Rozbor a vyhodnocení vývoje výkonnosti společnosti 7

Hospodářské postavení společnosti a využití získaných finančních prostředků 9

Předpokládaný budoucí vývoj společnosti a hlavní rizika a nejistoty, předpoklad nepřetržitého trvání společnosti 10

Významná soudní řízení 10

Významné smlouvy 10

Údaje o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí 10

Aktivity v oblasti vývoje a výzkumu 10

Zaměstnanecké otázky a pracovněprávní vztahy 10

Obchodní model podniku a jeho tvorba 11

Údaje o pobočkách nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí 11

Významné skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni 30.6.2026 11

Informace o odměnách statutárním auditorům 11

Čestné prohlášení 11

Informace o kodexech řízení a správy společností 11

Makroekonomické a geopolitické vlivy na podnikatelskou činnost Emitenta 12

Výkaz o řízení a správě společnosti ... 13
1. Podnikatelská činnost a stav majetku ... 13
2. Koncepce činnosti společnosti ... 13
3. Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidla přístupu emitenta k možným rizikům ve vztahu k procesu účetního výkaznictví ... 14
Účetní závěrka za období od 1. ledna 2026 do 30. června 2026 ... 15
Výkaz o finanční pozici ke dni 30. června 2026 ... 16
Výkaz o úplném výsledku ... 17
za období od 1. ledna do 30. června ... 17
Výkaz změn vlastního kapitálu ... 17
za období od 1. ledna 2026 do 30. června 2026 ... 17
Výkaz peněžních toků ... 18
za období od 1. ledna 2026 do 30. června 2026 ... 18
Příloha v účetní závěrce ... 19
1. Charakteristika a hlavní aktivity ... 19
2. Základní východiska a účetní pravidla pro sestavení individuální účetní závěrky ... 20
2.1. Prohlášení o shodě ... 20
2.2. Základní východiska ... 20
2.3. Aplikace nových a novelizovaných Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) schválených pro použití v EU ... 20
2.4. Významné relevantní účetní postupy a politiky ... 21
2.5. Použití odhadů a úsudků ... 26
2.6. Stanovení reálné hodnoty ... 26
2.7. Předpoklad nepřetržitého trvání společnosti ... 26
3. Vysvětlující informace k výkazu o finanční pozici ... 28
3.1. Poskytnuté dlouhodobé půjčky ... 28
3.2. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty ... 28
3.3. Vlastní kapitál ... 28

3.4. Emitované dluhopisy 29
3.5. Krátkodobé závazky 29
3.6. Finanční nástroje 30
4. Vysvětlující informace k výkazu úplného výsledku 30
4.1. Náklady na služby 30
4.2. Ostatní provozní náklady 31
4.3. Výnosové úroky 31
4.4. Nákladové úroky 31
4.5. Ostatní finanční náklady 31
4.6. Ostatní finanční výnosy 32
4.7. Řízení finančních rizik 32
4.8. Citlivostní analýza úrokových nákladů 32
4.9. Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidla přístupu k možným rizikům ve vztahu k procesu účetního výkaznictví 33
5. Podmíněná aktiva a závazky 33
6. Transakce se spřízněnými stranami 34
6.1. Obchodní transakce 34
6.2. Odměny ředitelům a klíčovým členům vedení 34
6.3. Odměna statutárnímu auditorovi 34
6.4. Následné události 35

Výroční zpráva

Charakteristika společnosti

Obchodní jméno:	City Home Finance III, s.r.o. (dále „Společnost" nebo „Emitent").
Sídlo:	Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Praha 5
Identifikační číslo:	19084170
LEI:	3157005NWQ5YF72BY482
Právní forma:	společnost s ručením omezeným

Emitent vznikl 23. února 2023 a byl zapsán do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 380528.

Jediným a tudíž 100 % společníkem Společnosti je společnost City Home Invest III, a.s., IČO: 04548817, se sídlem na adrese Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Praha 5, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 27415 (dále také "CHI III)". Společnost City Home Invest III, a.s. je součástí skupiny SATPO, jejíž vrcholovou holdingovou společností je SATPO Group B.V. se sídlem Amsterdam, Nizozemské království, adresa skutečného sídla vedení společnosti Holečkova 3331/35, Praha 5 - Smíchov 150 00, Česká republika, registrační číslo 815445490, zapsaná do Nizozemského obchodního rejstříku pod číslem 34243136. Společnost SATPO Group B.V. dne 1. ledna 2022 přemístila místo svého vedení do České republiky a stala se zde daňovým rezidentem.

Přehled činnosti společnosti

V červnu roku 2023 byl vydán Základní prospekt dluhopisového programu, schválený rozhodnutím ČNB č. j. 2023/074707/CNB/570, ke spis. zn. S-Sp-2023/00017/CNB/572 dne 15. června 2023, které nabylo právní moci dne 17. června 2023.

Na základě Základního prospektu dluhopisového programu byla vydána Emise dluhopisů CITY HF III VAR/27 (ISIN CZ0003552143) s datem emise dne 20. července 2023. Nominální hodnota jednoho dluhopisu činí 1,00 Kč. Předpokládaná jmenovitá hodnota dluhopisů činí 400.000.000, - Kč s možností navýšení předpokládané jmenovité hodnoty dluhopisů na 600.000.000, - Kč. Jedná se o dluhopisy s úrokovým výnosem 6M PRIBOR + 4,00 % p.a., který je splatný pololetně zpětně k 20. červenci a 20. lednu. Den splatnosti jmenovité hodnoty dluhopisů je 20. července 2027.

Společnost dne 24. srpna 2023 rozhodla o navýšení objemu emise dluhopisů CITY HF III VAR/27 z původního objemu ve výši 400.000.000, - Kč na 500.000.000, - Kč. K 31. prosinci 2023 byly upsány dluhopisy v celkové nominální hodnotě 500.000.000, - Kč.

V roce 2025 byla na základě aktualizovaného Základního prospektu dluhopisového programu vydána 2. emise dluhopisů CITY HFIII 6,90/29 (ISIN CZ0003572323) s datem emise dne 16. června 2025. Nominální hodnota jednoho dluhopisu činí 1,00 Kč. Předpokládaná jmenovitá hodnota dluhopisů činí 500.000.000, - Kč. Jedná se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem 6,90 % p.a., který je splatný pololetně zpětně vždy k 16. prosinci a 16. červnu. Den splatnosti jmenovité hodnoty dluhopisů je 16. června 2029.

K 30. červnu 2026 byly ve druhé emisi upsány dluhopisy v celkové nominální hodnotě 450.000.000, - Kč.

Emitent financuje svou činnost ze zdrojů z emise z dluhopisů, z výnosů z poskytování vnitroskupinového financování, případně ze zdrojů od jediného společníka.

Emitent žádné další činnosti nevykonává.

Předmět podnikání:

Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona obory činnosti:

- Zprostředkování obchodu a služeb
- Velkoobchod a maloobchod
- Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí
- Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků
- Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení
- Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy
- Výroba, obchod a služby jinde nezařazené

Zapsáno: 23. února 2023

Předmět činnosti:

- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
- Správa vlastního majetku

Zapsáno 23. února 2023

Ke změně u předmětu podnikání v průběhu roku 2025 nedošlo.

Postavení Společnosti na trhu není relevantní z důvodu specifického charakteru podnikatelské činnosti Společnosti, kterou je poskytování vnitroskupinového financování.

Statutární orgán Společnosti k 30. červnu 2026

Společnost je společností s ručením omezeným založenou a existující podle práva České republiky.

Společnost má 3 jednatele. Jednatelé netvoří kolektivní orgán. Společnost zastupují společně alespoň 2 jednatelé. Jednatelé jsou statutárním orgánem a náleží jim veškerá působnost, kterou společenská smlouva nebo zákon nesvěřila jinému orgánu společnosti.

Jednatelé neobdrželi ve sledovaném období žádné peněžní ani nepeněžní plnění. Osoby s řídící pravomocí nemají z titulu své funkce nárok na žádné odměny. Společnost činí pro účely této účetní závěrky prohlášení, že si není vědoma žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi jednatelů ve vztahu ke Společnosti.

Jednatelé

Statutární orgán k 30. červnu 2026:

jednatel:
Ing. Dana Knížková, dat. nar. 8. září 1963
Na Hřebenkách 815/128, Smíchov, 150 00 Praha 5
Den vzniku funkce: 23. února 2023

jednatel:

Jiří Pokorný, dat. nar. 30. července 1975
Švédská 655/6, Smíchov, 150 00 Praha 5
Den vzniku funkce: 31. ledna 2025

jednatel:

Ing. Dagmar Pokorná, dat. nar. 29. června 1977
Švédská 655/6, Smíchov, 150 00 Praha 5
Den vzniku funkce: 1. ledna 2026

Valná hromada

Emitent má jediného společníka, valná hromada se nekoná a její působnost vykonává jediný společník. Rozhodnutí přijaté v působnosti valné hromady doručí společník buď k rukám jakéhokoliv jednatele, nebo na adresu sídla společnosti, anebo na e-mailovou adresu. Jednatelé jsou povinni předkládat návrhy rozhodnutí jedinému společníkovi s dostatečným časovým předstihem. Jediný společník může určit lhůtu, v níž mu má být návrh konkrétního rozhodnutí předložen.

Do působnosti valné hromady náleží rozhodnutí o otázkách, které zákon nebo tyto stanovy zahrnují do působnosti valné hromady. Do působnosti valné hromady náleží též:

a) rozhodování o změně obsahu společenské smlouvy, nedochází-li k ní na základě jiných právních skutečností;

b) udílení a odvolávání prokury;

c) jmenování a odvolání likvidátora včetně schvalování smlouvy o výkonu funkce a poskytování plnění podle § 61 zákona o obchodních korporacích;

d) rozhodování o zrušení společnosti s likvidací.

Výbor pro audit

V souvislosti s emisí dluhopisů byl v roce 2023 zřízen výbor pro audit.

Výbor pro audit je orgánem, který prověřuje účinnost fungování vnitřního kontrolního systému společnosti Výbor má 3 členy, které jmenuje a odvolává valná hromada, případně jediný společník vykonávající její působnost. Člen výboru musí splňovat požadavky stanovené právními předpisy. Většina členů výboru pro audit musí být nezávislá a odborně způsobilá. Výbor pro audit má dva nezávislé a jednoho odborně způsobilého člena:

- Ing. Iveta Krašovicová – předseda výboru pro audit (nezávislá osoba)
- Ing. Katarína Atalovičová – člen výboru pro audit (nezávislá osoba)
- Ing. Ludmila Frenzlová – člen výboru pro audit.

Hlavním účelem výboru pro audit je dohled nad procesem sestavování účetní závěrky a systémem účinnosti vnitřní kontroly.

Organizační struktura

Jediným společníkem a zároveň ovládající osobou podle Zákona o obchodních korporacích Emitenta je společnost City Home Invest III, a.s. Společnost City Home Invest III, a.s. nepřímo ovládá a kontroluje pan Jiří Pokorný na základě nepřímého podílu o velikosti 53,10 % na základním kapitálu a 60,40 % podílu na hlasovacích právech. Emitent je součástí Skupiny CHI III.

Jediným společníkem společnosti k 30. červnu 2026 je:

	Podíl na základním kapitálu	
	v tis. Kč	%
City Home Invest III, a.s.	200	100
Celkem	**200**	**100**

Základní kapitál Společnosti ve výši 200.000, - Kč je plně splacen. Ve společnosti existuje jediný druh podílu, a to podíl základní. Každý společník může vlastnit pouze jeden podíl.

Rozbor a vyhodnocení vývoje výkonnosti společnosti

V následujících tabulkách jsou uvedeny vybrané nekonsolidované ukazatele Emitenta vycházející z údajů uvedených v účetní závěrce Emitenta k 30. červnu 2026. Ukazatele vychází z finančních výkazů sestavených podle mezinárodních standardů pro finanční výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií. Finanční výkazy nejsou auditované statutárním auditorem.

Vybrané ukazatele (v tis. Kč)

Výkaz o finanční pozici k 30. červnu

(v tis. Kč)	30.června 2026	31.prosince 2025
AKTIVA		
Dlouhodobá aktiva	**946 639**	**949 834**
Poskytnuté dlouhodobé půjčky	946 639	949 834
Odložená daň	0	0
Krátkodobá aktiva	**129**	**232**
Poskytnuté krátkodobé půjčky	0	0
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	50	215
Ostatní aktiva	79	17
AKTIVA CELKEM	**946 768**	**950 066**
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY		
Vlastní kapitál	**14 270**	**13 742**
Základní kapitál	200	200
Ostatní kapitálové fondy	2 000	2 000
Nerozdělený zisk	12 070	11 542
Dlouhodobé závazky	**911 504**	**901 498**
Emitované dluhopisy	911 504	901 498
Odložená daň	0	0
Krátkodobé závazky	**20 994**	**34 826**
Emitované dluhopisy	0	0
Závazky z obchodních vztahů	99	13 764
Ostatní závazky	20 895	21 062
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM	**946 768**	**950 066**

Výkaz o úplném výsledku za období od 1. ledna do 30. června

(v tis. Kč)	1. ledna 2026-30. června 2026	1. ledna 2025-30. června 2025
Náklady na služby	-711	-860
Ostatní provozní náklady	-1	-2
Provozní výsledek hospodaření	**-712**	**-862**
Výnosové úroky	45 305	30 287
Nákladové úroky	-34 289	-20 958
Ostatní finanční náklady	-9 777	-5 202
Ostatní finanční výnosy	0	63
Finanční výsledek hospodaření	**1 239**	**4 190**
Zisk před zdaněním	527	3 327
Daň ze zisku	-110	-699
Zisk za účetní období	**417**	**2 628**
Ostatní úplný výsledek za účetní období (po zdanění)	0	0
Úplný výsledek hospodaření celkem za účetní období	**417**	**2 628**

Přehled o změnách ve vlastním kapitálu za období od 1. ledna do 30. června

(v tis. Kč)	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Celkem
Počáteční zůstatek k 1.1.2026	**200**	**2 000**	**11 542**	**13 742**
Příplatky mimo ZK	0	0	0	0
Úplný výsledek za účetní období	0	0	417	417
Konečný zůstatek k 30.6.2026	**200**	**2 000**	**11 959**	**14 159**

Důležitá rizika a nejistoty, které by mohly ovlivnit finanční situaci Společnosti jsou popsány v příloze k účetní závěrce.

Hospodářské postavení společnosti a využití získaných finančních prostředků

Stabilita společnosti je obchodním partnerům garantována silným zázemím jediného společníka a celou Skupinou CHI III.

Finanční prostředky získané z dluhopisového programu byly poskytnuty do skupiny v rámci vnitroskupinového financování. Vnitroskupinová půjčka byla poskytnuta do mateřské společnosti City Home Invest III, a.s. Půjčka je úročena 9,8 % úrokovou sazbou, její splatnost je stanovena na 16.06.2029. Prostředky byly dále využity na nákupy nemovitostí, sestávají se z pozemků a ideálních podílů na činžovních domech, které jsou dále zhodnocovány a prodávány. Bližší informace o hospodaření skupiny a

rozpisy projektů je možné získat z konsolidované účetní závěrky skupiny CHI III zveřejněné na webu společnosti.

Předpokládaný budoucí vývoj společnosti a hlavní rizika a nejistoty, předpoklad nepřetržitého trvání společnosti

Prioritou společnosti je emise dluhopisů a poskytování vnitroskupinového financování. Společnost působí téměř výhradně v rámci skupiny a není účastníkem vnějšího trhu. Společnost hodlá pokračovat ve své hlavní činnosti, a to správě dluhopisů a poskytování vnitroskupinové financování ostatním společnostem ze skupiny City Home Invest III. Z toho důvodu společnost při posouzení předpokladu nepřetržitého trvání vychází jednak z analýzy plánovaného skupinového cash flow konečného vlastníka a dále z plánovaného výkazu zisku a ztráty a finanční pozice konsolidačního celku City Home Invest III, které je podrobováno rizikovým scénářům.

Vedení Skupiny City Home Invest III v souladu s aktuálním vývojem na realitním trhu s rezidenčními nemovitostmi očekává stabilní vývoj a mírný nárůst cen nemovitostí v roce 2026. V návaznosti na to je očekáván kladný výsledek hospodaření celé Skupiny City Home Invest III v roce 2026. Při aplikaci rizikových scénářů byla současně posuzována rizika dále popsána ve výroční zprávě. Na základě výše uvedeného vedení společnosti nepřepokládá ohrožení předpokladu nepřetržitého trvání.

Významná soudní řízení

Společnost není účastníkem žádného soudního sporu.

Významné smlouvy

Společnost ve sledovaném období neuzavřela žádnou významnou smlouvu mimo své běžné podnikání.

Údaje o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí

Společnost splňuje všechny zákonné předpisy v oblasti ochrany životního prostředí.

Aktivity v oblasti vývoje a výzkumu

Společnost nevykovává aktivity v oblasti vývoje a výzkumu.

Zaměstnanecké otázky a pracovněprávní vztahy

Společnost dodržuje platnou legislativu v oblasti pracovněprávních vztazích. Společnost neuplatňuje politiku rozmanitosti, nicméně při obsazování pozic ve svých orgánech přistupuje ke všem kandidátům

nezaujatě a výlučně posuzuje jejich schopnosti a odborné znalosti. Společnost neměla ve sledovaném období žádné zaměstnance.

Obchodní model podniku a jeho tvorba

Společnost byla založená za účelem vydání dluhopisů a následného poskytování vnitroskupinového financování. Z tohoto důvodu není obchodní model připravován. Společnost vychází z analýzy skupinového cash flow konsolidačního celku konečného vlastníka, které je podrobováno rizikovým scénářům.

Údaje o pobočkách nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí

Společnost nemá pobočku ani jiné části obchodního závodu v zahraničí.

Významné skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni 30.6.2026

Kromě následných událostí popsaných v příloze k účetní závěrce neexistují žádné další významné skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni.

Informace o odměnách statutárním auditorům

V první polovině roku 2026 nebyly poskytnuty ani vyfakturovány žádné auditní služby.

Čestné prohlášení

Jednatelé Společnosti prohlašují, že výroční zpráva podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta za uplynulé účetní období a podle jeho nejlepšího vědomí, veškeré informace a údaje v této výroční zprávě odpovídají vyhlídkám budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledkům hospodaření a žádné podstatné okolnosti nebyly vynechány.

Informace o kodexech řízení a správy společností

Společnost se v současné době řídí a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména Zákona o obchodních korporacích. Společnost při své správě a řízení nepřijala a neuplatňuje pravidla stanovená v Kodexu správy a řízení společností ČR (2018, dále jen „Kodex"). Členové statutárních orgánů nedostávají finanční ani nefinanční odměny spojené s výkonem funkce.

Společnost se řídí prospektem vyhotoveným v souladu s nařízením Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, který obsahuje veškeré údaje o Emitentovi cenných papírů a dluhopisech. Prospekt, tak jako veškeré dokumenty v něm uvedené jsou přístupné v sídle

Emitenta a též v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta https://www.city-home.cz/pro-investory.

Makroekonomické a geopolitické vlivy na podnikatelskou činnost Emitenta

Společnost průběžně vyhodnocuje dopady geopolitických rizik, včetně pokračujícího konfliktu na Ukrajině aktuálního konfliktu na Blízkém východě, který představuje zdroj nejistoty na globálních trzích. Tyto faktory se projevují zejména sekundárně prostřednictvím makroekonomických veličin, jako jsou inflace, úrokové sazby a volatilita cen energií. Na základě aktuálně dostupných informací společnost neidentifikovala přímý významný dopad na schopnost pokračovat v činnosti ani na ocenění aktiv a závazků. Skupina tak nepředpokládá významné negativní dopady na své hospodaření.

Výkaz o řízení a správě společnosti

1. Podnikatelská činnost a stav majetku

Emitent byl založen 23. února 2023 za účelem vydávání dluhopisů a jeho hlavní činností je poskytování vnitroskupinového financování ostatním společnostem ze Skupiny CHI III. Emitent žádné další činnosti nevykonává. Stav majetku Společnosti a výsledky hospodaření jsou uvedeny v účetní závěrce sestavené k 30. června 2026.

2. Koncepce činnosti společnosti

Jednatelé společnosti během roku 2025 realizovali úkoly v souvislosti s emisí dluhopisů a dále sledovali a analyzovali plnění cílů v rámci jednotlivých nemovitostních projektů Skupiny CHI III, plnění hospodářských výsledků, finanční a majetkovou situaci a platební schopnost společností, hodnotili obchodní politiku.

V červnu roku 2023 byl vydán Základní prospekt dluhopisového programu, schválený rozhodnutím ČNB č. j. 2023/074707/CNB/570, ke spis. zn. S-Sp-2023/00017/CNB/572 dne 15. června 2023, které nabylo právní moci dne 17. června 2023.

Na základě Základního prospektu dluhopisového programu byla vydána Emise dluhopisů CITY HF III VAR/27 (ISIN CZ0003552143) s datem emise dne 20. července 2023. Nominální hodnota jednoho dluhopisu činí 1,00 Kč. Předpokládaná jmenovitá hodnota dluhopisů činí 400.000.000, - Kč s možností navýšení předpokládané jmenovité hodnoty dluhopisů na 600.000.000, - Kč. Jedná se o dluhopisy s úrokovým výnosem 6M PRIBOR + 4,00 % p.a., který je splatný pololetně zpětně k 20. červenci a 20. lednu. Den splatnosti jmenovité hodnoty dluhopisů je 20. července 2027.

Společnost dne 24. srpna 2023 rozhodla o navýšení objemu emise dluhopisů CITY HF III VAR/27 z původního objemu ve výši 400.000.000, - Kč na 500.000.000, - Kč.

Pro účely veřejné nabídky a přijetí dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu vydal Emitent v roce 2024 aktualizaci Základního prospektu dluhopisového programu. Aktualizovaný Základní prospekt dluhopisového programu obsahující znění Emisních podmínek byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2024/136099/CNB/650, ke spis. zn. -Sp-2024/00290/CNB/653 ze dne 5. prosince 2024, které nabylo právní moci dne 6. prosince 2024.

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

K 30. červnu 2026 byly upsány dluhopisy v celkové nominální hodnotě 950.000.000, - Kč.

Společnost hodlá i nadále pokračovat ve své podnikatelské činnosti, a to emisi a správě dluhopisů a poskytování úvěrů/zápůjček společnostem ve Skupině CHI III.

3. Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidla přístupu emitenta k možným rizikům ve vztahu k procesu účetního výkaznictví

Systém zpracování účetnictví se řídí příslušnými ustanoveními zákonů a vyhlášek platných v České republice a mezinárodními standardy finančního výkaznictví (IFRS). Emitent vede podvojné účetnictví. Změny může provádět pouze určené pracoviště. Při závěrkách se provádí kontrola zůstatků veškerých účtů hlavní knihy.

Společnost je řízena také za pomocí nástrojů controllingu. Tyto nástroje jsou zaměřeny na vyhodnocování klíčových finančních a nefinančních ukazatelů výkonnosti s cílem dosažení hospodářských plánů Společnosti.

Rádi bych tímto poděkovali všem, kteří se přímo či nepřímo podíleli na splnění úkolů za dané období.

V Praze dne 25. září 2026

Jiří Pokorný	Dana Knížková	Dagmar Pokorná
jednatel	jednatel	jednatel

City Home Finance III, s.r.o.

Účetní závěrka za období od 1. ledna 2026 do 30. června 2026

V souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Výkaz o finanční pozici ke dni 30. června 2026

(v tis. Kč)		30.června 2026	31.prosince 2025
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva		**946 639**	**949 834**
Poskytnuté dlouhodobé půjčky	3.1.	946 639	949 834
Odložená daň		0	0
Krátkodobá aktiva		**129**	**232**
Poskytnuté krátkodobé půjčky		0	0
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3.2.	50	215
Ostatní aktiva		79	17
AKTIVA CELKEM		**946 768**	**950 066**
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál	3.3.	**14 270**	**13 742**
Základní kapitál		200	200
Ostatní kapitálové fondy		2 000	2 000
Nerozdělený zisk		12 070	11 542
Dlouhodobé závazky		**911 504**	**901 498**
Emitované dluhopisy	3.4.	911 504	901 498
Odložená daň		0	0
Krátkodobé závazky		**20 994**	**34 826**
Emitované dluhopisy	3.4.	0	0
Závazky z obchodních vztahů	3.5.	99	13 764
Ostatní závazky	3.5.	20 895	21 062
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		**946 768**	**950 066**

Výkaz o úplném výsledku

za období od 1. ledna do 30. června

(v tis. Kč)		1. ledna 2026–30. června 2026	1. ledna 2025-30. června 2025
Náklady na služby	4.1.	-711	-860
Ostatní provozní náklady	4.2.	-1	-2
Provozní výsledek hospodaření		**-712**	**-862**
Výnosové úroky	4.3.	45 305	30 287
Nákladové úroky	4.4.	-34 289	-20 958
Ostatní finanční náklady	4.5.	-9 777	-5 202
Ostatní finanční výnosy	4 6.	0	63
Finanční výsledek hospodaření		**1 239**	**4 190**
Zisk / ztráta (-) před zdaněním		527	3 327
Daň ze zisku		-110	-699
Zisk / ztráta (-) za účetní období		**417**	**2 628**
Ostatní úplný výsledek za účetní období (po zdanění)		0	0
Úplný výsledek hospodaření celkem za účetní období		**417**	**2 628**

Výkaz změn vlastního kapitálu

za období od 1. ledna 2026 do 30. června 2026

(v tis. Kč)	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Celkem
Počáteční zůstatek k 1.1.2026	**200**	**2 000**	**11 542**	**13 742**
Příplatky mimo ZK	0	0	0	0
Úplný výsledek za účetní období	0	0	417	417
Konečný zůstatek k 30.6.2026	**200**	**2 000**	**11 959**	**14 159**

Výkaz peněžních toků

za období od 1. ledna 2026 do 30. června 2026

(v tis. Kč)	Za období 1.1.2026-30.6.2026	Za období 1.1.2025-30.6.2025
Počáteční stav finančních prostředků	**215**	**50**
Provozní činnost		
Zisk / ztráta (-) za účetní období před zdaněním	527	3 327
Změna stavu ostatních aktiv	62	0
Změna stavu závazků	-13 810	-102
Vyúčtované nákladové a výnosové úroky	-11 016	-9 328
Ostatní finanční náklady a výnosy	9 771	5 133
	-14 992	**-4 298**
Zaplacené úroky	-30 531	-18 883
Přijaté úroky	0	0
Zaplacená daň	-3 669	-2 267
Půjčky poskytnuté spřízněným stranám	48 500	-344 317
Příjmy z úvěrů poskytnutých spřízněným stranám	0	0
Čisté peněžní prostředky vytvořené z (použité v) provozní činnosti	**-166**	**-366 438**
Finanční činnost		
Splátka dluhopisů	0	0
Emise dluhopisů	0	366 617
Příplatek mimo ZK	0	0
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	**0**	**366 617**
Čistá změna peněžních prostředků	-166	179
Konečný stav peněžních prostředků	**50**	**230**

Příloha v účetní závěrce

1. Charakteristika a hlavní aktivity

Vznik a charakteristika společnosti

Společnost City Home Finance III, s.r.o., IČO: 19084170, (dále také jako "Společnost" nebo „Emitent“) byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou 380528 oddíl C. dne 23. února 2023. Její sídlo se nachází na adrese Holečkova 3331/35, Smíchov, 15000 Praha 5. Předmětem podnikání společnosti je zajišťování finančních činností v rámci Skupiny CHI III, a to emitování dluhopisů, správě dluhopisů a poskytování úvěrů/zápůjček společnostem ve Skupině CHI III.

Společníci k 30. červnu 2026

Jediným společníkem a zároveň ovládající osobou podle Zákona o obchodních korporacích Emitenta je společnost City Home Invest III, a.s. se sídlem na adrese Holečkova 3331/35, 150 00 Praha 5, identifikační číslo 04548817, zapsaná do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou 27415 oddíl B. Společnost City Home Invest III, a.s. je společností investiční skupiny SATPO (dále také jako "Skupina"), která se zabývá investováním do nemovitostí.

Společnost City Home Invest III, a.s. nepřímo ovládá a kontroluje pan Jiří Pokorný na základě nepřímého podílu o velikosti 53,1 % na základním kapitálu a 60,40 % podílu na hlasovacích právech.

Emitent je součástí Skupiny.

Organizační struktura

Konsolidovanou účetní závěrku nejužší a nejširší a skupiny účetních jednotek, ke které společnost jako konsolidovaná účetní jednotka patří, sestavují společnosti City Home Invest III, a.s. Tuto konsolidovanou účetní závěrku je možné získat v sídle konsolidující společnosti.

Společnost nemá vlastní zaměstnance. Vedení společnosti vykonávají jednatelé. Společnost využívá pro zajišťování předmětu činnosti a chodu společnosti služeb spřízněných stran.

Změny v obchodním rejstříku ve sledovaném období

Dne 1. ledna 2026 byl z funkce jednatele odvolán pan Ing. Jiří Polanský a současně byla do funkce jednatele jmenována paní Ing. Dagmar Pokorná, MBA. Do obchodního rejstříku byla tato změna zapsána dne 8. ledna 2026.

2. Základní východiska a účetní pravidla pro sestavení individuální účetní závěrky

2.1. Prohlášení o shodě

Účetní závěrka je sestavena v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví (Mezinárodními účetními standardy IAS a Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IFRS), které vydává Rada pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a ve znění přijatém Evropskou unií.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

2.2. Základní východiska

Účetní závěrka je sestavena za použití oceňovací báze historických cen. Historická cena obecně vychází z reálné hodnoty protihodnoty poskytnuté výměnou za zboží a služby.

Účetní závěrka je vykázána v českých korunách (Kč), které jsou současně funkční měnou společnosti. Všechny finanční informace jsou vykázány v tis. Kč, pokud není uvedeno jinak.

Společnost zvolila prezentaci výsledku hospodaření a úplného výsledku v jednom výkazu, s využitím druhového členění nákladů.

Výkaz peněžních toků je sestaven nepřímou metodou vykazování peněžních toků z provozní činnosti.

Společnost je součástí konsolidačního celku CHI3.

2.3. Aplikace nových a novelizovaných Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) schválených pro použití v EU

2.3.1. Úpravy IFRS a nové interpretace, které jsou povinně účinné v běžném účetním období

V běžném účetním období společnost uplatnila úpravy IFRS a nové interpretace vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a schválené pro použití v EU, které jsou povinně platné pro účetní období začínající 1. ledna 2025 nebo po tomto datu.

Společnost zejména zohlednila pokračující aplikaci následujících úprav účinných od roku 2024:

- Úprava IAS 1: Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých
- Úprava IAS 1: Dlouhodobé závazky s kovenanty
- Úpravy IAS 7 a IFRS 7: Ujednání o dodavatelském financování

Tyto úpravy byly poprvé aplikovány v předchozím účetním období. V běžném období představuje jejich aplikace pokračování bez významného dopadu na vykazování a oceňování.

Společnost dále zohlednila další úpravy IFRS účinné od 1. ledna 2025 (např. úpravy IAS 21 týkající se nedostatku směnitelnosti měn), které však neměly významný dopad na účetní závěrku společnosti.

Na základě provedeného posouzení neměly výše uvedené změny významný dopad na finanční pozici, výkonnost ani peněžní toky společnosti.

2.3.2. Standardy IFRS a nové interpretace dosud neaplikované

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

Mezi nejvýznamnější patří zejména:

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

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

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

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

2.4. Významné relevantní účetní postupy a politiky

2.4.1. Výnosy

Výnos je vykázán, jakmile je splněna povinnost k plnění, tj. pokud „kontrola" nad zbožím či službami souvisejícími s příslušnou povinností k plnění je převedena na zákazníka.

2.4.2. Náklady

Náklady na služby jsou účtovány do období, s nímž věcně a časově souvisejí.

2.4.3. Finanční výnosy a finanční náklady

a) Finanční výnosy

Finanční výnosy zahrnují zejména úrokové výnosy z bankovních účtů a úroky z poskytnutých úvěrů.

Výnosové úroky z finančních aktiv se vykazují, pokud je pravděpodobné, že ekonomické užitky poplynou do společnosti a částka výnosu může být spolehlivě oceněna. Časové rozlišení výnosových úroků se uskutečňuje s ohledem na neuhrazenou jistinu, přičemž se použije příslušná efektivní úroková míra, tj. úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy po očekávanou dobu trvání finančního aktiva na jeho čistou účetní hodnotu.

b) Finanční náklady

Finanční náklady zahrnují kupóny dluhopisů, náklady spojené s emisí dluhopisů, úrokové náklady na úvěry a půjčky a bankovní poplatky.

Výpůjční náklady, které nejsou přímo přiřaditelné pořízení či výstavbě způsobilého aktiva, jsou účtovány do výsledku hospodaření s pomocí metody efektivní úrokové míry.

2.4.4. Cizí měny

Funkční měnou společnosti je česká koruna.

Transakce v cizích měnách jsou přepočteny na příslušnou funkční měnu společnosti kurzem platným k datu transakce. Ke každému konci účetního období se peněžní položky v cizí měně přepočítávají za použití měnového kurzu k tomuto datu. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v reálné hodnotě vyjádřené v cizí měně, se přepočítávají za použití měnového kurzu platného k datu určení reálné hodnoty. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v historických cenách vyjádřených v cizí měně, se nepřepočítávají.

Kursové rozdíly vznikající při přepočtu jsou zaúčtovány do zisku nebo ztráty.

2.4.5. Daň z příjmů

Splatná a odložená daň se zahrnuje do hospodářského výsledku, kromě případů, kdy souvisí s položkami, které se vykazují buď v ostatním úplném výsledku, nebo přímo ve vlastním kapitálu.

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

Odložená daň se vykáže na základě přechodných rozdílů mezi účetní hodnotou aktiv a závazků v účetní závěrce a jejich daňovou základnou použitou pro výpočet zdanitelného zisku. Odložené daňové závazky se uznávají obecně u všech zdanitelných přechodných rozdílů. Odložené daňové pohledávky se obecně uznávají u všech odčitatelných přechodných rozdílů v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že zdanitelný zisk, proti kterému se budou moci využít odčitatelné přechodné rozdíly, bude dosažen. Tyto odložené daňové pohledávky a závazky se nevykazují, pokud přechodný rozdíl vzniká z prvotního vykázání (kromě podnikových kombinací) aktiv či závazků v rámci transakce, která neovlivňuje zdanitelný ani účetní zisk. O odložených daňových závazcích se dále neúčtuje, pokud přechodné rozdíly vzniknou při prvotním vykázání goodwillu.

Účetní hodnota odložených daňových pohledávek se posuzuje vždy ke konci účetního období a snižuje se, pokud již není pravděpodobné, že budoucí zdanitelný zisk bude schopen odloženou daňovou pohledávku pokrýt v celkové nebo částečné výši.

Odložené daňové závazky a pohledávky se oceňují pomocí daňové sazby, která bude platit v období, ve kterém pohledávka bude realizována nebo závazek splatný, na základě daňových sazeb (a daňových zákonů) uzákoněných, resp. vyhlášených do konce účetního období.

Oceňování odložených daňových závazků a pohledávek zohledňuje daňové důsledky, které vyplynou ze způsobu, jakým účetní jednotka ke konci účetního období očekává úhradu nebo vyrovnání účetní hodnoty svých aktiv a závazků.

2.4.6. Rezervy

Rezervy se vykážou, má-li účetní jednotka současný (smluvní nebo mimosmluvní) závazek, který je důsledkem minulé události, přičemž je pravděpodobné, že účetní jednotka bude muset tento závazek vypořádat a výši takového závazku je možné spolehlivě odhadnout.

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

Pokud se očekává, že některé nebo veškeré výdaje nezbytné k vypořádání rezervy budou nahrazeny jinou stranou, vykáže se pohledávka na straně aktiv, pokud je prakticky jisté, že Účetní jednotka náhradu obdrží a výši takové pohledávky je možné spolehlivě určit.

2.4.7. Finanční nástroje

Finanční aktiva a finanční závazky jsou vykazovány, jakmile se účetní jednotka stane stranou smluvních ustanovení finančních nástrojů.

Finanční aktiva a finanční závazky se při prvotním vykázání oceňují reálnou hodnotou. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení nebo vydání finančních aktiv nebo finančních závazků (jiných než finanční aktiva a finanční závazky nezařazené do kategorie nástrojů oceňovaných v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty), se při prvotním vykázání přičítají k reálné hodnotě, resp. odečítají od reálné hodnoty finančních aktiv nebo finančních závazků. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení finančních aktiv nebo finančních závazků oceněných v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, se okamžitě vykazují v hospodářském výsledku.

a) Finanční aktiva

Finanční aktiva jsou dle IFRS 9 klasifikována jako nástroje následně oceněné naběhlou hodnotou, reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVOCI) nebo reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

V souladu s IFRS 9 jsou finanční aktiva obecně klasifikována dle obchodního modelu společnosti pro řízení finančních aktiv a zároveň dle charakteristiky smluvních peněžních toků daného finančního aktiva.

Finanční aktiva jsou oceněna naběhlou hodnotou, pokud jsou splněny obě následující podmínky:

- finanční aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet finanční aktiva za účelem získání smluvních peněžních toků, a
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní data peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Dluhová finanční aktiva jsou oceňována reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku, pokud jsou splněny obě následující podmínky:

- finanční aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cíle je dosaženo jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem finančních aktiv, a

- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní data peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Při prvotním zaúčtování jednotlivých investic do kapitálových nástrojů, které nejsou určeny k obchodování a které by jinak byly oceněny reálnou hodnotou do zisku a ztráty, si společnost může neodvolatelně zvolit, že bude vykazovat následné změny v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku. Tato volba se provádí pro každou jednotlivou investici zvlášť.

Všechna ostatní finanční aktiva, která nejsou oceněna naběhlou hodnotou nebo reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku, jsou oceněna reálnou hodnotou do zisku a ztráty.

Snížení hodnoty finančních aktiv

Společnost vykazuje opravné položky na očekávané úvěrové ztráty u poskytnutých půjček, které jsou oceněné v naběhlé hodnotě.

Dle modelu očekávaných úvěrových ztrát společnost vždy účtuje o očekávaných úvěrových ztrátách a o změnách těchto očekávaných úvěrových ztrát. Hodnota očekávaných úvěrových ztrát je aktualizována ke každému datu účetní závěrky, aby obsahovala změny úvěrového rizika od počátečního vykázání.

Očekávaná úvěrová ztráta pro půjčky poskytnuté spřízněným stranám představuje pravděpodobnostně vážený odhad úvěrových ztrát. Úvěrové ztráty se oceňují jako současná hodnota všech peněžních nedostatků (rozdíl mezi peněžními toky splatnými účetní jednotce v souladu se smlouvou a peněžními toky, které účetní jednotka očekává, že obdrží). Očekávané úvěrové ztráty jsou diskontovány efektivní úrokovou sazbou finančního aktiva.

Při posuzování, zda se úvěrové riziko související s finančním nástrojem významně zvýšilo od prvotního zaúčtování, společnost porovnává riziko selhání u finančního nástroje k datu vykázání s rizikem selhání ke dni prvotního zaúčtování. Při tomto hodnocení společnost zvažuje jak kvantitativní, tak i kvalitativní informace, které jsou přiměřené a doložitelné, včetně historických zkušeností a informací o budoucnosti, které jsou dostupné bez vynaložení nepřiměřených nákladů nebo úsilí.

Finanční aktivum je úvěrově znehodnoceno, pokud nastala jedna či více událostí, které mají nepříznivý dopad na odhadované budoucí peněžní toky spojené s daným finančním aktivem. Mezi důkazy o tom, že aktivum je úvěrově znehodnocené, patří pozorovatelné informace o těchto událostech:

- významné finanční problémy emitenta nebo dlužníka,
- porušení smlouvy, např. neplnění závazku nebo nedodržení splatnosti,
- věřitel (věřitelé) udělil dlužníkovi z ekonomických či smluvních důvodů souvisejících s finančními obtížemi dlužníka úlevu (úlevy), které by jinak neudělil,
- významné zpoždění v získání povolovacích řízení oproti předpokladu
- významné zhoršení plánu prodeje bytových jednotek dlužníka

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost a vklady na požádání. Bankovní účty a vklady, které jsou splatné na požádání a tvoří nedílnou součást řízení peněžních prostředků společnosti,

jsou pro účely přehledu o peněžních tocích vykázány jako složka peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů.

b) Finanční závazky a kapitálové nástroje vydané účetní jednotkou

Klasifikace jako dluh nebo vlastní kapitál

Dluhové a kapitálové nástroje vydané společností se klasifikují jako finanční závazky nebo jako vlastní kapitál podle obsahu smluvní dohody a definic finančního závazku a kapitálového nástroje.

Kapitálové nástroje

Kapitálový nástroj je jakákoliv smlouva dokládající zbytkový podíl na aktivech účetní jednotky po odečtení všech jejích závazků. Kapitálové nástroje vydané účetní jednotkou se vykazují v hodnotě přijatých plateb snížené o přímé náklady na emisi.

Odkup vlastních kapitálových nástrojů společnosti je vykázán a odečten přímo ve vlastním kapitálu. Při koupi, prodeji, vydání nebo zrušení vlastních kapitálových nástrojů společnosti se do hospodářského výsledku nevykazuje žádný zisk nebo ztráta.

Ostatní finanční závazky

Ostatní finanční závazky (včetně půjček, ostatních závazků a závazků z obchodního styku) se následně oceňují v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry.

Metoda efektivní úrokové míry se používá k výpočtu zůstatkové hodnoty finančního závazku a alokace úrokového nákladu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby (včetně všech poplatků a bodů zaplacených nebo přijatých, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové míry, transakčních nákladů a ostatních prémií nebo diskontů) po očekávanou dobu trvání finančního závazku nebo případně po kratší období na jejich čistou zůstatkovou hodnotu k okamžiku prvotního vykázání.

2.4.8. Spřízněné strany

Spřízněná strana je osoba nebo účetní jednotka, která je spřízněná s účetní jednotkou sestavující účetní závěrku.

a) Osoba nebo blízký člen rodiny této osoby jsou spřízněni s vykazující účetní jednotkou, pokud tato osoba
   - Ovládá nebo spolu-ovládá vykazující účetní jednotku
   - Má podstatný vliv na vykazující účetní jednotku, nebo
   - Je členem klíčového vedení vykazující účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku.
b) Účetní jednotka je spřízněná s vykazující účetní jednotkou, pokud platí některá z těchto podmínek:
   - Účetní jednotka a vykazující účetní jednotka jsou členy téže skupiny
   - Jedna účetní jednotka je přidruženým nebo společným podnikem jiné účetní jednotky (nebo přidruženým či společným podnikem člena skupiny, jejíž členem je i druhá účetní jednotka).
   - Obě účetní jednotky jsou společnými podniky téže třetí strany.

- Jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí účetní jednotky a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí účetní jednotky.
- Účetní jednotka je plánem požitků po skončení pracovního poměru ve prospěch zaměstnanců vykazující účetní jednotky, nebo účetní jednotky, která je spřízněna s vykazující účetní jednotkou. Je-li samotná vykazující účetní jednotka takovýmto plánem, finančně přispívající zaměstnavatelé jsou rovněž spřízněnými s vykazující účetní jednotkou.
- Účetní jednotka je ovládána nebo spolu-ovládána osobou identifikovanou v bodu (a).
- Identifikovaná osoba, která ovládá nebo spolu-ovládá vykazující účetní jednotku má podstatný vliv na účetní jednotku nebo je členem klíčového managementu účetní jednotky (mateřského podniku).

2.5. Použití odhadů a úsudků

Při přípravě účetní závěrky v souladu s IFRS provádí vedení společnosti odhady a činí úsudky a předpoklady, které mají vliv na aplikaci účetních postupů a na vykazovanou výši aktiv a závazků, výnosů a nákladů. Skutečné výsledky se od těchto odhadů mohou lišit.

Odhady a předpoklady jsou průběžně revidovány. Revize účetních odhadů jsou zohledněny v období, ve kterém je daný odhad revidován, a ve všech dotčených budoucích obdobích.

2.6. Stanovení reálné hodnoty

Řada účetních postupů a zveřejňovaných informací vyžaduje, aby byla stanovena reálná hodnota finančních a nefinančních aktiv a závazků.

Při stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku využívá společnost v co nejširším rozsahu údaje zjistitelné na trhu.

Reálné hodnoty jsou v souladu požadavků IFRS 13 na základě použití odlišných vstupních údajů rozděleny do kategorií o různých úrovních:

a) Úroveň 1: ceny kótované (neupravené) na aktivních trzích pro identická aktiva nebo závazky;
b) Úroveň 2: jiné než kótované ceny vstupů obsažené v úrovni 1, které je možné zjistit u aktiva nebo závazku, a to buď přímo (např. ceny), nebo nepřímo (např. odvozením od cen);
c) Úroveň 3: metoda ocenění, pro kterou významné vstupy pro určení reálné hodnoty jsou nejméně pozorovatelné.

2.7. Předpoklad nepřetržitého trvání společnosti

Prioritou společnosti je emise dluhopisů a poskytování vnitroskupinového financování. Společnost působí téměř výhradně v rámci skupiny a není účastníkem vnějšího trhu. V roce 2025 Společnost hodlá pokračovat ve své hlavní činnosti, a to správě dluhopisů a poskytování vnitroskupinové financování ostatním společnostem ze skupiny City Home Invest III. Z toho důvodu společnost při posouzení předpokladu nepřetržitého trvání vychází jednak z analýzy plánovaného skupinového cash flow konečného vlastníka a dále z plánovaného výkazu zisku a ztráty a finanční pozice konsolidačního celku City Home Invest III, které je podrobováno rizikovým scénářům.

Vedení Skupiny City Home Invest III v souladu s aktuálním vývojem na realitním trhu s rezidenčními nemovitostmi očekává stabilní vývoj a mírný nárůst cen nemovitostí v roce 2026. V návaznosti na to je očekáván kladný výsledek hospodaření celé Skupiny City Home Invest III v roce 2026. Při aplikaci rizikových scénářů byla současně posuzována rizika dále popsána ve výroční zprávě. Na základě výše uvedeného vedení společnosti nepřepokládá ohrožení předpokladu nepřetržitého trvání.

3. Vysvětlující informace k výkazu o finanční pozici

3.1. Poskytnuté dlouhodobé půjčky

	Zůstatek k 30.6.2026	Zůstatek k 31.12.2025
Půjčky spřízněným osobám	946 639	949 834
Celkem	**946 639**	**949 834**

Společnost poskytla úvěr společnosti City Home Invest III, a.s. na základě uzavřené Rámcové smlouvy o úvěru ze dne 25. července 2023 a následných dodatků. Úvěr je úročen fixní úrokovou sazbou 9,8 % p.a. Splatnost je 16. června 2029. Součástí položky dlouhodobých půjček jsou neuhrazené úroky, které mají splatnost jako jistina půjčky.

Tato půjčka je oceněna naběhlou hodnotou. Očekávaná úvěrová ztráta z této půjčky k 30. červnu 2026 je zanedbatelná a z toho důvodu o ní společnost neúčtuje.

3.2. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

	Zůstatek k 30.6.2026	Zůstatek k 31.12.2025
Hotovost v pokladně	0	0
Peněžní prostředky v bance	50	215
Celkem	**50**	**215**

3.3. Vlastní kapitál

Přehled o změnách vlastního kapitálu je uveden v úvodní části účetní závěrky.

Základní kapitál

Základní kapitál Společnosti ve výši 200.000, - Kč je plně splacen. Ve společnosti existuje jediný druh podílu, a to podíl základní. Každý společník může vlastnit pouze jeden podíl.

3.4. Emitované dluhopisy

	Zůstatek k 30.6.2026	Zůstatek k 31.12.2025
Dluhopisy CITY HF III VAR/27	500 000	500 000
Dluhopisy CITY HF III 6,90/29	450 000	450 000
Ostatní související náklady	-38 496	-48 502
Celkem Dlouhodobé závazky	**911 504**	**901 498**
Časově rozlišené úroky	17 896	17 808
Celkem úroky krátkodobé	**17 896**	**17 808**

3.5. Krátkodobé závazky

	Zůstatek k 30.6.2026	Zůstatek k 31.12.2025
Dluhopisy – viz bod 3.4.	17 896	17 808
Závazky z obchodních vztahů – třetí strany	0	13 680
Závazky z obchodních vztahů – ve skupině	99	84
Ostatní závazky	2 999	3 254
Celkem	**20 994**	**34 826**

Ostatní závazky k 30.6.2026 představují zejména dohady na audit, na zpracování DPPO a závazky na daň z příjmů.

3.6. Finanční nástroje

Hodnoty finančních aktiv a závazků jsou následující:

Finanční nástroje	30.6.2026		31.12.2025	
	Účetní hodnota	**Reálná hodnota**	**Účetní hodnota**	**Reálná hodnota**
Finanční aktiva:				
Půjčky subjektům ve skupině	946 639	1 074 158	949 834	1 077 783
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	50	50	215	215
Celkem	**946 689**	**1 074 208**	**950 049**	**983 054**
Finanční závazky:				
Vydané dluhopisy, dlouhodobá část	911 504	950 000	901 498	950 000
Závazky z obchodních vztahů	99	99	13 764	13 764
Ostatní závazky, krátkodobá část	20 895	20 895	21 062	21 062
Celkem	**932 498**	**970 994**	**936 324**	**984 826**

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty jsou krátkodobá aktiva a jsou vykázány bez jakýchkoli nezbytných úprav ocenění a z tohoto důvodu odráží účetní hodnota reálnou hodnotu.
Dluhopisy z první emise byly emitovány v průběhu druhého pololetí 2023 a nesou variabilní úrokovou sazbu odvozenou od 6M PRIBOR navýšeného o pevnou marži. Vzhledem k charakteru úročení se jejich účetní hodnota (amortizovaná hodnota) zpravidla významně neliší od jejich reálné hodnoty k datu účetní závěrky.
Dluhopisy z druhé emise byly emitovány v průběhu roku 2025 a nesou pevnou úrokovou sazbu. Jejich reálná hodnota je citlivá na změny tržních úrokových sazeb a kreditního rizika emitenta.
Reálná hodnota finančních závazků je stanovena diskontováním budoucích peněžních toků tržní úrokovou sazbou odpovídající rizikovému profilu emitenta.
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky považujeme za aktuální a jejich účetní hodnota vyjadřuje reálnou hodnotu.

4. Vysvětlující informace k výkazu úplného výsledku

4.1. Náklady na služby

	od 1.1.26 do 30.6.26	**od 1.1.25 do 30.6.25**
Náklady na služby	711	860
Celkem	**711**	**860**

Náklady na služby představují náklady zejména na služby spojené s chodem společnosti (vedení účetnictví, právní služby, atp.).

4.2. Ostatní provozní náklady

	od 1.1.26 do 30.6.26	od 1.1.25 do 30.6.25
Ostatní provozní náklady	1	2
Celkem	**1**	**2**

Ostatní provozní náklady představují náklady na kolky a poplatky související se založením a správou společnosti.

4.3. Výnosové úroky

	od 1.1.26 do 30.6.26	od 1.1.25 do 30.6.25
Úroky z úvěru spřízněné osobě	45 305	30 287
Celkem	**45 305**	**30 287**

4.4. Nákladové úroky

	od 1.1.26 do 30.6.26	od 1.1.25 do 30.6.25
Úroky z emitovaných dluhopisů	34 289	20 958
Úroky z úvěru spřízněné osobě	0	0
Celkem	**34 289**	**20 958**

4.5. Ostatní finanční náklady

	od 1.1.26 do 30.6.26	od 1.1.25 do 30.6.25
Ostatní finanční náklady	9 777	5 202
Celkem	**9 777**	**5 202**

Ostatní finanční náklady představují zejména časové rozlišení odměny související s emisí dluhopisů.

4.6. Ostatní finanční výnosy

	od 1.1.26 do 30.6.26	od 1.1.25 do 30.6.25
Ostatní finanční výnosy	0	63
Celkem	**0**	**63**

Ostatní finanční výnosy představují alikvotní úrokový výnos z emise dluhopisů.

4.7. Řízení finančních rizik

Finanční rizika připadající v úvahu za předpokladu plného fungování Společnosti:

Riziko likvidity

- Riziko likvidity je riziko, že hotovost nemusí být Společnosti k dispozici na zaplacení závazků v čase splatnosti za přiměřené náklady. Likvidita je řízena na konsolidované úrovni Skupiny CHI III a ne na úrovni jednotlivých dceřiných společností. Potřeba likvidity je nepřetržitě monitorována a její zvýšená neočekávaná potřeba je předem hlášená za účelem zabezpečení potřebných zdrojů
- Společnost je vystavena riziku předčasné splatnosti dluhopisů v případě neplnění emisních podmínek stanovených prospektem dluhopisů dostupným na webových stránkách emitenta (https://www.city-home.cz/pro-investory). V případě porušení emisních podmínek ze strany emitenta nebo ručitele (City Home Invest III, a.s.) je vlastník dluhopisů oprávněn požadovat předčasné splacení dluhopisů v souladu s emisními podmínkami. K 30.6.2026 jsou plněny veškeré podmínky stanoveny emisními podmínkami dluhopisů.

Úvěrové riziko

- Úvěrová kvalita bankovních zůstatků je s ohledem na to, že účet je vedený u České spořitelny, a.s. hodnocena jako dobrá a úvěrové riziko jako nevýznamné.

Riziko úrokových sazeb

- Společnost je vystavena riziku změn úrokových sazeb. Společnost ve 2. pololetí 2023 emitovala dluhopisy s variabilním úrokovým výnosem. Společnost nevyužívá žádné formy zajištění (nemá uzavřeny žádné úrokové swapy ani jiné deriváty).

4.8. Citlivostní analýza úrokových nákladů

Následující tabulka ukazuje změnu výše úrokových nákladů při změně úrokové sazby o uvedené procentní body:

	-1,00%	-0,50%	+0,30%	+0,80%	+1,20%
Změna ve výši úrokových nákladů	-5 000	-2 500	1 500	4 000	6 000

Riziko kurzů cizích měn

- Společnost neeviduje žádné aktiva ani pasiva denominované v cizích měnách, a proto pokládá riziko kurzů cizích měn za nevýznamné.

Řízení kapitálu

- Společnost není povinna dodržovat žádné externě legislativou stanovené požadavky na kapitál, včetně jakýchkoli požadavků na solventnost či kapitálovou přiměřenost. Kapitál je řízen na konsolidované úrovni Skupiny. Cílem skupiny na konsolidované úrovni při řízení kapitálu je chránit schopnost Skupiny pokračovat v činnosti, poskytovat výnosy pro akcionáře a prospěch ostatním zúčastněným stranám a udržovat optimální kapitálovou strukturu s cílem snížit náklady na kapitál. V souladu s ostatními společnostmi v tomto odvětví skupina monitoruje kapitál na základě čisté hodnoty aktiv.
- Skupina rovněž řídí poměr čistého zadlužení. Tento poměr je definován jako poměr mezi úročenými závazky od třetích osob s výjimkou jiné zadluženosti snížená o peněžní prostředky a celková aktiva skupiny.

4.9. Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidla přístupu k možným rizikům ve vztahu k procesu účetního výkaznictví

Systém zpracování účetnictví se řídí příslušnými ustanoveními zákonů a vyhlášek platných v České republice a mezinárodními standardy finančního výkaznictví (IFRS).

Emitent vede podvojné účetnictví. Při závěrkách se provádí kontrola zůstatků veškerých účtů hlavní knihy.

Společnost je řízena také za pomocí nástrojů controllingu. Tyto nástroje jsou zaměřeny na vyhodnocování klíčových finančních a nefinančních ukazatelů výkonnosti s cílem dosažení hospodářských plánů společnosti.

5. Podmíněná aktiva a závazky

Společnosti není známá existence podmíněných aktiv nebo podmíněných závazků. Vůči společnosti není veden žádný soudní spor, ani společnosti není známo, že by vůči ní soudní spor mohl být zahájen.

6. Transakce se spřízněnými stranami

6.1. Obchodní transakce

Krátkodobé závazky vůči spřízněným stranám

	Zůstatek k 30.6.2026	Zůstatek k 31.12.2025
SATPO management, s.r.o.	99	78
Celkem	**99**	**78**

Náklady –služby – spřízněné strany

	od 1.1.26 do 30.6.26	od 1.1.25 do 30.6.25
SATPO management, s.r.o.	266	339
Celkem	**266**	**339**

Nakoupené služby od spřízněných stran představují služby spojené se správou společnosti.

Poskytnuté půjčky spřízněným osobám

	Zůstatek k 30.6.2026	Zůstatek k 31.12.2025
City Home Invest III, a.s.	946 639	949 834
Celkem	**946 639**	**949 834**

Výnosové úroky – spřízněné strany

	od 1.1.26 do 30.6.26	od 1.1.25 do 30.6.25
City Home Invest III, a.s.	45 305	30 287
Celkem	**45 305**	**30 287**

6.2. Odměny ředitelům a klíčovým členům vedení

Členové statutárních orgánů neobdrželi ve sledovaném období žádné peněžní ani nepeněžní plnění.

6.3. Odměna statutárnímu auditorovi

Během sledovaného období nebyly poskytnuty ani vyfakturovány žádné auditní služby.

6.4. Následné události

Po skončení účetního období do data účetní závěrky nenastaly žádné další události, které by významně ovlivnily hospodaření společnosti.

V Praze dne 25. září 2026

Jiří Pokorný	Dana Knížková	Dagmar Pokorná
jednatel	jednatel	jednatel

Zpráva o vztazích za první pololetí roku 2026

City Home Finance III, s.r.o.

Společnost **City Home Finance III, s.r.o.**, IČO: 190 84 170, se sídlem: Praha 5, Holečkova 3331/35, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 380528 (dále jen „**Společnost**") je povinna za účetní období roku 2025 sestavit zprávu o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „**Zpráva o vztazích**") dle § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, v platném znění (dále jen „**ZOK**").

1) **Struktura vztahů mezi ovládající osobou a Společností a mezi Společností a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou**

   Podle sdělení City Home Invest III, a.s. jako ovládající osoby, v němž statutární orgán Společnosti dle svého vědomí neshledal žádnou neúplnost, je struktura vztahů mezi těmito osobami uvedena v příloze č. 1 této Zprávy o vztazích.

2) **Úloha Společnosti ve struktuře vztahů podle bodu 1)**

   Úlohou Společnosti je emise a správa dluhopisů.

3) **Způsob a prostředky ovládání**

   Ovládající osoba vykonává ovládání pomocí svých vlastnických práv prostřednictvím rozhodnutí na valných hromadách Společnosti (popř. rozhodnutí jediného společníka / akcionáře Společnosti). Mezi způsoby a prostředky ovládání Společnosti patří společenská smlouva či zakladatelská listina Společnosti a rozhodnutí nejvyššího orgánu Společnosti, neexistují tedy žádné speciální smlouvy mezi Společností a ovládající osobou ve vztahu ke způsobům a prostředkům ovládání Společnosti.

4) **Přehled jednání dle § 82 odst. 2 písm. d) ZOK**

   Společnost v prvním pololetí roku 2026 neučinila žádná jednání na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, při nichž by došlo k nakládání s majetkem, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu Společnosti zjištěného podle účetní závěrky za účetní období bezprostředně předcházející účetnímu období, za něž se zpracovává tato zpráva o vztazích.

5) **Přehled vzájemných smluv**

   Příloha č. 2 této Zprávy o vztazích obsahuje veškeré smlouvy uzavřené mezi Společností a osobou ovládající či s osobami ovládanými, které byly v prvním pololetí 2026 účinné.

6) **Posouzení vzniku újmy Společnosti a posouzení jejího vyrovnání podle §§ 71 a 72 ZOK**

   Veškerá jednání popsaná v bodě č. 4 této Zprávy o vztazích byla učiněna a smlouvy popsané v bodě č. 5 této Zprávy o vztazích byly uzavřeny za podmínek obvyklých v obchodním styku, stejně tak, byla veškerá poskytnutá a přijatá plnění na základě těchto smluv poskytnuta za podmínek obvyklých v obchodním styku a z těchto jednání a smluv nevznikla Společnosti žádná újma.

Společnost prohlašuje, že v prvním pololetí roku 2026 nedošlo k žádnému ovlivnění chování Společnosti ze strany ovládající osoby (či osoby ovládané stejnou ovládající osobou), které by rozhodujícím a významným způsobem ovlivnilo výsledné chování Společnosti a vedlo k její újmě. Společnost prohlašuje, že jí nevznikla žádná újma, a tedy není nutné posuzovat vyrovnání újmy podle §§ 71 a 72 ZOK.

Statutární orgán Společnosti na základě důkladného zhodnocení úlohy Společnosti vůči ovládající osobě a osobám ovládaným stejnou ovládající osobou konstatuje, že Společnosti **neplynou žádné zvláštní výhody a/nebo nevýhody** plynoucí ze vztahů mezi Společností a jí ovládající osobou a/nebo osobami ovládanými stejnou ovládající osobou. Veškerá vzájemná plnění mezi těmito osobami směřují ke společnému zájmu, a to realizaci nemovitostních projektů na úrovni ovládaných projektových společností.

Pro Společnost její úloha vůči ovládající osobě a osobám ovládaným stejnou ovládající osobou nepředstavovala a nepředstavuje žádné riziko a není tedy třeba uvádět, zda, jakým způsobem a v jakém období byla či bude újma vyrovnána dle §§ 71 a 72 ZOK.

Statutární orgán s přihlédnutím k dostupným informacím prohlašuje, že údaje uvedené v této Zprávě o vztazích jsou správné a úplné.

V Praze dne 25. září 2026

Ing. Dana Knížková

jednatel

City Home Finance III, s.r.o.

Jiří Pokorný

jednatel

City Home Finance III, s.r.o.

Tato zpráva se stává součástí pololetní zprávy za období od 1.ledna 2026 do 30.června 2026.

Příloha č. 1
Struktura vztahů mezi ovládající osobou a Společností a mezi Společností a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

Obchodní firma	Identifikační / registrační číslo	Stát registrace	Způsob a prostředky ovládání	Účast prostřednictvím
City Home Invest II, s.r.o.	04527828	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO, a.s.
City Home Finance III, s.r.o.	19084170	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest III, a.s.
City Home Invest III, a.s.	4548817	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO, a.s.
City Home Project I, s.r.o.	1976184	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest II, s.r.o.
City Home Project II, s.r.o.	6658946	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest II, s.r.o.
City Home Project III, s.r.o.	7069871	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest II, s.r.o.
City Home Project IV, s.r.o.	07070721	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest II, s.r.o.
City Home Project VII, s.r.o.	06309658	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest III, a.s.
City Home Project VIII, s.r.o.	08285713	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest III, a.s.
City Home Project IX, s.r.o.	10937951	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest III, a.s.
City Home Project X, s.r.o.	11922621	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest III, a.s.
City Home Project XI, s.r.o.	11921269	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest III, a.s.
City Home Project XII, s.r.o.	14013789	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest III, a.s.
City Home Project XIII, s.r.o.	14270650	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest III, a.s.
City Home Project XIV, s.r.o.	14270668	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest III, a.s.
City Home Project XV, s.r.o.	14270676	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest III, a.s.
City Home Project XVI, s.r.o.	14270684	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest III, a.s.
City Home Project XVII, s.r.o.	14270692	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest III, a.s.
City Home Project XVIII, s.r.o.	17197201	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest III, a.s.

City Home Project XIX, s.r.o.	17197287	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest III, a.s.
City Home Project XX, s.r.o.	17197376	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest III, a.s.
City Home Project XXI, s.r.o.	17287197	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest III, a.s.
City Home Project XXII, s.r.o.	17288444	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest III, a.s.
City Home Project XXIII, s.r.o.	17288550	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest III, a.s.
City Home Project XXV, s.r.o.	09000071	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Invest V, a.s.
City Home Project XXVI, s.r.o.	17966019	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest III, a.s.
City Home Project XXVII, s.r.o.	17966035	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest III, a.s.
City Home Project XXVIII, s.r.o.	17966043	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest III, a.s.
City Home Project XXIX, s.r.o.	17966051	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest III, a.s.
City Home Project XXXI, s.r.o.	19493843	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest III, a.s.
City Home Project XXXII, s.r.o.	19493851	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest III, a.s.
City Home Project XXXIII, s.r.o.	19493860	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest III, a.s.
City Home Project XXXIV, s.r.o.	19493878	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest III, a.s.
SATPO, a.s.	01384147	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Group B.V.
Nadační fond SATPO	17765668	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Group B.V.
SATPO finance, s.r.o.	11855029	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO, a.s.
SATPO Group B.V.	34243136	ČR/Nizozemí	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	Jiří Pokorný
SATPO Invest I, s.r.o.	01556169	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO, a.s.
SATPO Invest II, a.s.	05249902	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO, a.s.
SATPO Invest III, s.r.o	07071035	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO, a.s.
SATPO Invest IV, s.r.o.	11880732	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO, a.s.

SATPO Invest V, a.s.	22296492	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO, a.s.
SATPO management, s.r.o.	27650723	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO, a.s.
SATPO Project I, s.r.o.	27151751	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Invest I, s.r.o.
SATPO Project II, s.r.o.	27650570	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Invest I, s.r.o.
SATPO Project III, s.r.o.	3868010	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Invest I, s.r.o.
SATPO Project IV, s.r.o.	26741962	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Invest I, s.r.o.
SATPO Project VI, s.r.o.	4899288	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Invest III, s.r.o
SATPO Project VII, s.r.o.	7151560	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Invest IV, s.r.o.
SATPO Project VIII, s.r.o.	7074743	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Invest I, s.r.o.
SATPO Project IX, s.r.o.	09446044	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Invest III, s.r.o
SATPO Project X, s.r.o.	07209274	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Invest II, s.r.o.
SATPO Project XI, s.r.o.	06994377	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Invest IV, s.r.o.
SATPO Project XII, s.r.o.	10801391	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Project XXXII, s.r.o.
SATPO Project XIII, s.r.o.	10801413	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Invest III, s.r.o
SATPO Project XVI, s.r.o.	26749220	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Invest I, s.r.o.
SATPO Project XVII, s.r.o.	11855053	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Invest III, s.r.o
SATPO Project XVIII, s.r.o.	14013797	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Invest IV, s.r.o.
SATPO Project XIX, s.r.o.	14013801	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Invest III, s.r.o
SATPO Project XX, s.r.o.	14245001	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Project XXII, s.r.o.
SATPO Project XXII, s.r.o.	14270722	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Invest I, s.r.o.
SATPO Project XXIII, s.r.o.	09000194	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Invest IV, s.r.o.
SATPO Project XXIV, s.r.o.	09000178	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Invest IV, s.r.o.

SATPO Project XXV, s.r.o.	19608314	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Invest I, s.r.o.
SATPO Project XXVI, s.r.o.	21877882	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Invest III, s.r.o
SATPO Project XXVII, s.r.o.	21882002	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Invest I, s.r.o.
PRE CR Invest s.r.o.	19550588	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Invest IV, s.r.o.
Rezidence Ruzyně s.r.o.	9301607	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Project VIII, s.r.o.
SATPO Project XXX, s.r.o.	24010839	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Invest II, s.r.o
SATPO Project XXXI, s.r.o.	24017655	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Invest IV, s.r.o
SATPO Project XXXII, s.r.o.	24069795	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Invest I, s.r.o

Příloha č.2

Přehled vzájemných smluv

Obchodní firma	Identifikační / registrační číslo	Stát registrace	Smluvní vztah	Datum podpisu
City Home Invest III, a.s.	04548817	ČR	Rámcová smlouva o úvěru	25.07.2023
			Dodatek č. 1 k Rámcové smlouvě o úvěru	01.12.2023
			Dodatek č. 2 k Rámcové smlouvě o úvěru	01.08.2024
			Dodatek č. 3 k Rámcové smlouvě o úvěru	12.06.2025
SATPO management, s.r.o.	27650723	ČR	Smlouva o podnájmu nebytových prostor	28.02.2023
			Smlouva o poskytování služeb	01.03.2023
			Dodatek č. 1 ke Smlouvě o poskytování služeb	01.01.2024
			Smlouva o zpracování osobních údajů	01.03.2023
SATPO Group B.V.	815445490	Nizozemské království	Licenční smlouva	01.01.2025