

POLOLETNÍ FINANČNÍ ZPRÁVA A ÚČETNÍ
ZÁVĚRKA K 30.ČERVNU 2023

City Home Finance III, s.r.o.



Obsah

Pololetní finanční zpráva	4
1. Charakteristika společnosti.....	4
2. Přehled činnosti společnosti	4
2.1. Předmět podnikání:.....	5
2.2. Předmět činnosti:.....	5
3. Statutární orgán Společnosti k 30. červnu 2023	5
3.1. Jednatelé	5
3.2. Valná hromada	6
3.3. Výbor pro audit	6
4. Organizační struktura	7
5. Rozbor a vyhodnocení vývoje výkonnosti společnosti	7
6. Informace o odměnách statutárním auditorům	9
7. Hospodářské postavení společnosti	9
8. Významné skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni 30.6.2023	9
9. Předpokládaný budoucí vývoj společnosti a hlavní rizika a nejistoty	9
10. Významná soudní řízení	9
11. Významné smlouvy	10
12. Údaje o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí	10
13. Aktivity v oblasti vývoje a výzkumu.....	10
14. Zaměstnanecké otázky a pracovněprávní vztahy	10
15. Obchodní model podniku a jeho tvorba	10
16. Údaje o organizačních složkách v zahraničí	10
17. Čestné prohlášení	10
18. Informace o kodexech řízení a správy společností.....	10
19. Informace k vlivu ruské invaze na Ukrajinu na podnikatelskou činnost Emitenta	11
Zpráva jednatelů o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku	12

1. Podnikatelská činnost a stav majetku	12
2. Koncepce činnosti společnosti	12
3. Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidla přístupu emitenta k možným rizikům ve vztahu k procesu účetního výkaznictví	12
Účetní závěrka za období od 23. února 2023 do 30.6.2023	14
Výkaz o finanční pozici ke dni 30. června 2023	15
Výkaz o úplném výsledku	16
za období od 23. února 2023 do 30. června 2023.....	16
Výkaz změn vlastního kapitálu	16
za období od 23. února 2023 do 30. června 2023.....	16
Výkaz peněžních toků	17
za období od 23. února 2023 do 30. června 2023.....	17
Příloha v účetní závěrce	18
1. Charakteristika a hlavní aktivity.....	18
2. Základní východiska a účetní pravidla pro sestavení individuální účetní závěrky	19
2.1. Prohlášení o shodě.....	19
2.2. Základní východiska.....	19
2.3. Aplikace nových a novelizovaných Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) schválených pro použití v EU.....	19
2.4. Významné relevantní účetní postupy a politiky	20
2.5. Použití odhadů a úsudků.....	25
2.6. Stanovení reálné hodnoty	25
3. Vysvětlující informace k výkazu o finanční pozici.....	25
3.1. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty.....	25
3.2. Vlastní kapitál.....	26
3.3. Krátkodobé závazky	26
4. Vysvětlující informace k výkazu úplného výsledku.....	26
4.1. Náklady na služby	26

4.2.	Ostatní provozní náklady.....	26
4.3.	Ostatní finanční náklady.....	27
4.4.	Řízení finančních rizik	27
4.5.	Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidla přístupu k možným rizikům ve vztahu k procesu účetního výkaznictví.....	28
5.	Podmíněná aktiva a závazky	28
6.	Transakce se spřízněnými stranami.....	28
6.1.	Obchodní transakce	28
6.2.	Odměny ředitelům a klíčovým členům vedení.....	28
6.3.	Odměna statutárnímu auditorovi	28
6.4.	Následné události	28
	Zpráva o vztazích za období od 23.2.2023 do 30.6.2023	30

Pololetní finanční zpráva

1. 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.

Emitent byl založen za účelem vydávání dluhopisů a jeho hlavní činností je poskytování vnitroskupinového financování ostatním společnostem ze skupiny City Home Invest III, kterou tvoří společnost City Home Invest III, a.s. a dceřiné společnosti spadající do konsolidačního celku CHI III (vč. Emitenta), (dále také Skupina CHI III).

Emitent žádné další činnosti nevykonává.

2. Přehled činnosti společnosti

Společnost se v prvním pololetí 2023 věnovala přípravě Základního prospektu dluhopisového programu s platností po dobu 10 let v maximální celkové jmenovité hodnotě dluhopisů ve výši 1.000.000.000, - Kč. Základní prospekt dluhopisového programu obsahující znění Emisních podmínek byl schválen rozhodnutím ČNB č. j. 2023/074707/CNB/570, ke spis. zn. S-Sp-2023/00017/CNB/572 ze 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.

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

2.1. 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

2.2. Předmět činnosti:

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

Zapsáno 23. února 2023

Ke změně u předmětu podnikání v prvním pololetí 2023 nedošlo.

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

3. Statutární orgán Společnosti k 30. červnu 2023

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

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

Jednatelé neobdrželi v prvním pololetí 2023 žádné peněžní ani nepeněžní plnění. Osoby s řídicí 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.

3.1. Jednatelé

Statutární orgán k 30. červnu 2023:

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:

Ing. Jiří Polanský, dat. nar. 23. dubna 1979
Seydlerova 2148/9, Stodůlky, 158 00 Praha 5
Den vzniku funkce: 23. února 2023

jednatel:

Ing. Matěj Čížek, dat. nar. 6. května 1987
Duslova 2076, Beroun – Město, 266 01 Beroun
Den vzniku funkce: 23. února 2023

3.2. Valná hromada

Emitent má jediného společníka, valná hromada se nekoná a její působnost vykonává jediný společník. Rozhodnutí přijatá 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.

3.3. Výbor pro audit

K rozvahovému dni 30.6.2023 nebyl výbor pro audit zřízen. Výbor pro audit bude zřízen až v druhém pololetí roku 2023 v souvislosti s emisí dluhopisů.

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.

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

4. 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 na základním kapitálu o velikosti 45,45% a 50,50% podílu na hlasovacích právech. Emitent je součástí Skupiny CHI III.

Jediným společníkem společnosti k 30. červnu 2023 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.

5. Rozbor a vyhodnocení vývoje výkonnosti společnosti

V následujících tabulkách jsou uvedeny vybrané nekonsolidované ukazatele Emitenta ke dni 30.6.2023 a ke dni vytvoření zahajovací rozvahy 23.2.2023. Ukazatele vychází z finančních výkazů sestavených podle mezinárodních standardů pro finanční výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií. Finanční výkazy nejsou auditované.

Vybrané ukazatele (v tis. Kč)

Výkaz o finanční pozici

(v tis. Kč)	30. června 2023	23. února 2023
AKTIVA		
Dlouhodobá aktiva	0	0
Poskytnuté dlouhodobé půjčky	0	0
Odložená daň	0	0
Krátkodobá aktiva	119	200
Poskytnuté krátkodobé půjčky	0	0
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	119	200
Ostatní aktiva	0	0
AKTIVA CELKEM	119	200

(v tis. Kč)	30. června 2023	23. února 2023
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY		
Vlastní kapitál	114	200
Základní kapitál	200	200
Nerozdělený zisk	-86	0
Dlouhodobé závazky	0	0
Emitované dluhopisy	0	0
Odložená daň	0	0
Krátkodobé závazky	5	0
Emitované dluhopisy	0	0
Závazky z obchodních vztahů	0	0
Ostatní závazky	5	0
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM	119	200

Výkaz o úplném výsledku za období od 23. února 2023 do 30. června 2023

(v tis. Kč)	23.2.2023 - 30.6.2023
Náklady na služby	-80
Ostatní provozní náklady	-3
Provozní výsledek hospodaření	-83
Výnosové úroky	0
Nákladové úroky	0
Ostatní finanční náklady	-3
Ostatní finanční výnosy	0
Finanční výsledek hospodaření	-3
Zisk před zdaněním	-86
Daň ze zisku	0
Zisk za účetní období	-86
Ostatní úplný výsledek za účetní období (po zdanění)	-86
Úplný výsledek hospodaření celkem za účetní období	-86

Přehled o změnách ve vlastním kapitálu za období od 23. února 2023 do 30. června 2023

(v tis. Kč)	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Celkem
Počáteční zůstatek k 23.2.2023	200	0	200
Úplný výsledek za účetní období	0	-86	-86
Konečný zůstatek k 30. 6. 2023	200	-86	114

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

6. Informace o odměnách statutárním auditorům

Odměna za poskytnuté auditorské služby za rok 2023 představuje částku 66,6 tis. Kč a skládá se z odměny za audit zahajovací rozvahy Společnosti ke dni 23. února 2023. Během roku 2023 nebyly poskytnuty ani vyfakturovány žádné neauditní služby.

7. Hospodářské postavení společnosti

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

8. Významné skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni 30.6.2023

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

9. Předpokládaný budoucí vývoj společnosti a hlavní rizika a nejistoty

Prioritou společnosti je emise dluhopisů a poskytování vnitroskupinového financování. Společnost působí téměř výhradně v rámci skupiny a není účastníkem vnějšího trhu. V roce 2023 Společnost hodlá pokračovat ve své hlavní činnosti, a to emisi a správě dluhopisů a návazně poskytovat vnitroskupinové financování ostatním společnostem ze Skupiny CHI III.

10. Významná soudní řízení

Společnost není účastníkem žádného soudního sporu.

11. Významné smlouvy

Společnost v roce 2023 neuzavřela žádnou významnou smlouvu mimo své běžné podnikání.

12. Údaje o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí

Společnost splňuje všechny zákonné předpisy v oblasti ochrany životního prostředí.

13. Aktivity v oblasti vývoje a výzkumu

Společnost nevykonává aktivity v oblasti vývoje a výzkumu.

14. Zaměstnanecké otázky a pracovní právní vztahy

Společnost dodržuje platnou legislativu v oblasti pracovní právních vztahů. 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 v roce 2023 žádné zaměstnance.

15. Obchodní model podniku a jeho tvorba

Společnost je 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, které je podrobováno rizikovým scénářům.

16. Údaje o organizačních složkách v zahraničí

Společnost nemá organizační složky v zahraničí.

17. 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.

18. Informace o kodexech řízení a správy společnosti

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>.

19. Informace k vlivu ruské invaze na Ukrajinu na podnikatelskou činnost Emitenta

Skupina CHI III si je vědoma, že prudce zhoršená geopolitická situace způsobená ruskou vojenskou invazí na Ukrajinu zahájené 24. února 2022 bude mít podstatný vliv na hospodářství evropských zemí. Skupina neustále sleduje a vyhodnocuje možné dopady současné krize na aktivity své a svých klientů. Navzdory nejistotám ohledně ruské invaze na Ukrajinu se Emitent na základě vyhodnocení všech aktuálně dostupných informací domnívá, že předpoklad jeho nepřetržitého trvání není ohrožen. Skupina nezaznamenala významný dopad na své hospodaření. Dopad ruské invaze na Ukrajinu má negativní dopad obecně ve vztahu k inflaci, růstu cen pohonných hmot, plynu, potravin atd. Rostly i ceny stavebních prací. Na druhou stranu do Česka dorazily stovky tisíc uprchlíků, kteří mohou podpořit český trh práce, který se léta potýká s rekordně nízkou zaměstnaností. Současně obrovský počet ukrajinských občanů, kteří prchají před válkou ovlivní poptávku po ubytování a levném nájemním bydlení. Skupina tak nepředpokládá významné negativní dopady na své hospodaření.

Zpráva jednatelů o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku

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. červnu 2023.

2. Koncepce činnosti společnosti

Jednatelé Společnosti během prvního pololetí 2023 realizovali úkoly související s přípravou emise 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.

Úkoly prvního pololetí 2023 se podařilo splnit, kdy byl v červnu roku 2023 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.

Společnost hodlá i nadále pokračovat ve své podnikatelské činnosti, a to úpisu celé jmenovité hodnoty dluhopisů, 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 podvojný účetnictví. Změny může provádět pouze určené pracoviště. Při závěrkách se provádí kontrola zůstatků veškerých účtů hlavní knihy.

Společnost je řízena také za pomoci 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 první pololetí roku 2023.

V Praze dne 22. září 2023



Ing. Jiří Polanský

jednatel



Ing. Matěj Čížek

jednatel



City Home Finance III, s.r.o.

Účetní závěrka za období od 23. února 2023 do 30.6.2023

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

(neauditovaná)

Výkaz o finanční pozici ke dni 30. června 2023

(v tis. Kč)		30. června 2023	23. února 2023
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva		0	0
Poskytnuté dlouhodobé půjčky		0	0
Odložená daň		0	0
Krátkodobá aktiva		119	200
Poskytnuté krátkodobé půjčky		0	0
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3.1.	119	200
Ostatní aktiva		0	0
AKTIVA CELKEM		119	200
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál	3.2.	114	200
Základní kapitál		200	200
Nerozdělený zisk		-86	0
Dlouhodobé závazky		0	0
Emitované dluhopisy		0	0
Odložená daň		0	0
Krátkodobé závazky	3.3.	5	0
Emitované dluhopisy		0	0
Závazky z obchodních vztahů		0	0
Ostatní závazky		5	0
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		119	200

Příloha k účetní závěrce na stranách 16 až 27 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

Výkaz o úplném výsledku

za období od 23. února 2023 do 30. června 2023

(v tis. Kč)		23.2.2023 - 30.6.2023
Náklady na služby	4.1.	-80
Ostatní provozní náklady	4.2.	-3
Provozní výsledek hospodaření		-83
Výnosové úroky		0
Nákladové úroky		0
Ostatní finanční náklady	4.3.	-3
Ostatní finanční výnosy		0
Finanční výsledek hospodaření		-3
Zisk před zdaněním		-86
Daň ze zisku		0
Zisk za účetní období		-86
Ostatní úplný výsledek za účetní období (po zdanění)		-86
Úplný výsledek hospodaření celkem za účetní období		-86

Příloha k účetní závěrce na stranách 16 až 27 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

Výkaz změn vlastního kapitálu

za období od 23. února 2023 do 30. června 2023

(v tis. Kč)	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Celkem
Počáteční zůstatek k 16.9.2021	200	0	200
Úplný výsledek za účetní období	0	-86	-86
Konečný zůstatek k 31. 12. 2021	200	-86	114

Příloha k účetní závěrce na stranách 16 až 27 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

Výkaz peněžních toků

za období od 23. února 2023 do 30. června 2023

(v tis. Kč)

Za období
23.2.2023-30.6.2023

Počáteční stav finančních prostředků	200
Provozní činnost	
Zisk za účetní období před zdaněním	-86
Změna stavu ostatních aktiv	0
Změna stavu závazků	5
Vyúčtované nákladové a výnosové úroky	0
Zaplacené úroky	0
Přijaté úroky	0
Zaplacená daň	0
Půjčky poskytnuté spřízněným stranám	0
Příjmy z úvěrů poskytnutých spřízněným stranám	0
Čisté peněžní prostředky vytvořené z (použité v) provozní činnosti	119
Finanční činnost	
Splátka dluhopisů	0
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	0
Čistá změna peněžních prostředků	-81
Konečný stav peněžních prostředků	119

Příloha k účetní závěrce na stranách 16 až 27 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

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 společností ve Skupině CHI III.

Společníci k 30. červnu 2023

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 45,45 % na základním kapitálu a 50,50% podílu na hlasovacích právech.

Emitent je součástí Skupiny.

Organizační struktura

Konsolidovanou účetní závěrku nejširší a nejužší skupiny účetních jednotek, ke které společnost jako konsolidovaná účetní jednotka patří, sestavuje společnost 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 v roce 2023

Dne 28. června 2023 bylo do obchodního rejstříku zapsáno zástavní právo tohoto znění: „Podíl je zastaven ve prospěch WOOD & Company Financial Services, a.s., se sídlem Praha 1, nám. Republiky 1079/1a, PSČ 110 00, IČO: 265 03 808 (Zástavní věřitel), jako zástavního věřitele, na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu v korporaci City Home Finance III, s.r.o. ze dne 5.6.2023 mezi Zástavním věřitelem jako zástavním věřitelem a City Home Invest III, a.s., se sídlem Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO: 04548817, jako zástavcem (Poskytovatel zajištění) (Zástavní smlouva), k zajištění Zajištěných dluhů (jak je tento pojem definován v Zástavní smlouvě) existujících ke dni uzavření Zástavní

smlouvy. Zástavním právem podle Zástavní smlouvy jsou dále zajištěny Zajištěné dluhy (jak je tento pojem definován v Zástavní smlouvě) vznikající do 31. prosince 2043 (včetně tohoto data). K podílu je na základě Zástavní smlouvy rovněž zřízen jako věcné právo zákaz zcizení a zatížení bez předchozího písemného souhlasu Zástavního věřitele, přičemž tento zákaz se zřizuje na Dobu zajištění (jak je tento pojem definován v Zástavní smlouvě). Datum vzniku zástavního práva: 28. června 2023".

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 SATPO Group B.V.

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 2021 nebo po tomto datu, které mohou být relevantní pro společnost.

- Úpravy IFRS 9, IAS 39 a IFRS 7: Reforma úrokových sazeb
- Úprava IAS 1 a IAS 8: Definice materiality
- Úpravy koncepčního rámce IFRS
- Úpravy IFRS 16 Leasingy – Úlevy na nájemném v souvislosti s pandemií COVID-19.

Nové standardy nemají významný účetní dopad na účetní závěrku společnosti.

2.3.2. Úpravy IFRS a nové interpretace dosud neaplikované

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 2022 nebo po tomto datu, které mohou být relevantní pro společnost.

Společnost v současné době posuzuje potenciální dopad nových standardů, novel standardů a interpretací přijatých EU ale dosud neúčinných a neaplikovaných při sestavování účetní závěrky, avšak nepředpokládá významný dopad na účetní závěrku.

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 užítky 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.

Kursově 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 vykazání.

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 vykazání 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 vykazány 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 premii 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:
- c) Účetní jednotka a vykazující účetní jednotka jsou členy téže skupiny
- d) 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).
- e) Obě účetní jednotky jsou společnými podniky téže třetí strany.
- f) Jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí účetní jednotky a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí účetní jednotky.
- g) Účetní jednotka je plánem požitků po skončení pracovního poměru ve prospěch zaměstnanců vykazující účetní jednotky, nebo účetní jednotky, která je spřízněná s vykazující účetní jednotkou. Je-li samotná vykazující účetní jednotka takovýmto plánem, finančně přispívající zaměstnavatelé jsou rovněž spřízněnými s vykazující účetní jednotkou.
- h) Účetní jednotka je ovládána nebo spolu-ovládána osobou identifikovanou v bodu (a).

- i) 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:

- Úroveň 1: ceny kótované (neupravené) na aktivních trzích pro identická aktiva nebo závazky;
- 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);
- Úroveň 3: metoda ocenění, pro kterou významné vstupy pro určení reálné hodnoty jsou nejméně pozorovatelné.

3. Vysvětlující informace k výkazu o finanční pozici

3.1. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

	Zůstatek k 30.6.2023	Zůstatek k 23.2.2023
Hotovost v pokladně	0	0
Peněžní prostředky v bance	119	200
Celkem	119	200

3.2. 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.

3.3. Krátkodobé závazky

	Zůstatek k 30.6.2023	Zůstatek k 23.2.2023
Závazky z obchodních vztahů – třetí strany	0	0
Závazky z obchodních vztahů – ve skupině	0	0
Ostatní závazky	5	0
Celkem	5	0

4. Vysvětlující informace k výkazu úplného výsledku

4.1. Náklady na služby

	23.2.2023-30.6.2023
Náklady na služby	80
Celkem	80

Náklady na služby představují náklady zejména na audit a právní služby.

4.2. Ostatní provozní náklady

	23.2.2023-30.6.2023
Ostatní provozní náklady	3
Celkem	3

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

4.3. Ostatní finanční náklady

23.2.2023-30.6.2023	
Ostatní finanční náklady	3
Celkem	3

Ostatní finanční náklady úroky představují bankovní poplatky spojené s vedením účtu.

4.4. 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 hlášena za účelem zabezpečení potřebných zdrojů

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 v 2. pololetí 2023 emitovala dluhopisy s variabilním úrokovým výnosem. Společnost nevyužívá žádné formy zajištění (nemá uzavřeny žádné úrokové swapy ani jiné deriváty).

Riziko kurzů cizích měn

- Společnost neneviduje 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.

4.5. 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 podvojně účetnictví. Při závěrkách se provádí kontrola zůstatků veškerých účtů hlavní knihy.

Společnost je řízena také za pomoci 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

Ve sledovaném období nebyly uskutečněny žádné transakce se spřízněnými stranami.

6.2. Odměny ředitelům a klíčovým členům vedení

Členové statutárních orgánů neobdrželi v roce 2023 žádné peněžní ani nepeněžní plnění.

6.3. Odměna statutárnímu auditorovi

Odměna za poskytnuté auditorské služby za rok 2023 představuje částku 66,6 tis. Kč, která představuje odměnu za audit zahajovací rozvahy Společnosti ke dni 23. února 2023. Během roku 2023 nebyly poskytnuty ani vyfakturovány žádné neauditní služby.

6.4. Následné události

Dne 20. července 2023 byly emitovány dluhopisy CITY HF III VAR/27 (ISIN CZ0003552143) 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 datu vydání účetní závěrky je upsán téměř celý objem z objemu dluhopisů ve výši 500.000.000, - Kč.

Finanční prostředky z emise dluhopisů budou z většiny použity prostřednictvím poskytnutého úvěru mateřské společnosti City Home Invest III, a.s. k financování rozvoje a budoucích akvizičních záměrů Skupiny CHI III. Dále byly finanční prostředky z emise použity na úhradu nákladů spojených s emisí včetně odměny manažerovi emise.

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

V Praze dne 22. září 2023



Ing. Jiří Polanský

jednatel



Ing. Matěj Čížek

jednatel

Zpráva o vztazích za období od 23.2.2023 do 30.6.2023

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 2023 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 ovládnání**

Ovládající osoba vykonává ovládnání pomocí svých vlastnických práv prostřednictvím rozhodnutí na valných hromadách Společnosti (popř. rozhodnutí jediného společníka / akcionáře Společnosti). Mezi způsoby a prostředky ovládnání 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 ovládnání Společnosti.

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

Společnost v účetním období roku 2023 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 roce 2023 účinné.

6) **Posouzení vzniku újmy Společnosti a posouzení jejího vyrovnaní 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.

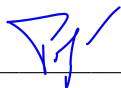
Společnost prohlašuje, že v účetním období roku 2023 nedošlo k žádnému ovlivnění chování Společnosti ze strany ovládající osoby (či osoby ovládané stejnou ovládající osobou), které by rozhodujícím a významným způsobem ovlivnilo výsledné chování Společnosti a vedlo k její újmě. Společnost prohlašuje, 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 22.9.2023



Ing. Jiří Polanský

jednatel

City Home Finance III, s.r.o.



Ing. Matěj Čížek

jednatel

City Home Finance III, s.r.o.

Tato zpráva se stává součástí pololetní zprávy za k 30.6.2023.

Příloha č. 1
Struktura vztahů mezi ovládající osobou a Společností a mezi Společností a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou ke dni 30.6.2023

Obchodní firma	Identifikační / registrační číslo	Stát registrace	Způsob a prostředky ovládnání	Účast prostřednictvím
City Home Invest II, s.r.o.	04527828	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home, s.r.o.*
City Home Invest III, s.r.o.	04548817	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home, s.r.o.*
City Home Finance III, s.r.o.	19084170	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest III, a.s.
SATPO Invest IV, s.r.o.	11880732	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO, a.s.
City Home Project I, s.r.o.	01976184	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest II, s.r.o.
City Home Project II, s.r.o.	06658946	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest II, s.r.o.
City Home Project III, s.r.o.	07069871	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 IX, s.r.o.	10937951	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest III, a.s.
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 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.

* Společnosti City Home, s.r.o. změnila s účinností k 1.7.2023 právní formu na akciovou společnost a od tohoto dne je zapsána pod novou obchodní firmou City Home, a.s. do obchodního rejstříku.

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 XXIV, s.r.o.	09000135	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	City Home Invest XXIV, s.r.o.
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 XIX, 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.
City Home, s.r.o.*	01384147	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Group B.V.
KETTNER CONSULTANTS LTD.	CY10180514S	Kypr	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO services, a.s.
SATPO finance, s.r.o.	11855029	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Group B.V.
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, s.r.o.	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 management, s.r.o.	27650723	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO services, 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.	03868010	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 IX, s.r.o.	09446044	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Invest III, s.r.o.
SATPO Project VI, s.r.o.	04899288	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Invest III, s.r.o.
SATPO Project VII, s.r.o.	07151560	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Invest IV, s.r.o.
SATPO Project VIII, s.r.o.	07074743	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Invest I, s.r.o.
SATPO Project X, s.r.o.	07209274	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest III, a.s.
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 Invest II, 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 XIV, s.r.o.	10871616	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Invest I, s.r.o.
SATPO Project XIX, s.r.o.	14013801	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Invest IV, s.r.o.
SATPO Project XV, s.r.o.	11639628	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Invest I, s.r.o.
SATPO Project XVI, s.r.o.	26749220	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Project XIV, 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 XX, s.r.o.	14245001	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest III, a.s.
SATPO Project XXI, s.r.o.	14270706	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest III, a.s.

SATPO Project XXII, s.r.o.	14270722	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest III, a.s.
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 Project XXIII, s.r.o.
SATPO, a.s.	26434407	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Group B.V.

Příloha č.2
Přehled vzájemných smluv

Obchodní firma	Identifikační / registrační číslo	Stát registrace	Smluvní vztah	Datum podpisu
SATPO management, s.r.o.	27650723	ČR	Smlouva o poskytování služeb	28.2.2023
			Smlouva o podnájmu nebytových prostor	28.2.2023