

Výroční zpráva, účetní závěrka a zpráva auditora za rok 2023

CPI
HOTELS



Osoby odpovědné za výroční zprávu 2023

Čestné prohlášení

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává výroční zpráva 2023 podle našeho nejlepšího vědomí obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti CPI Hotels, a.s. za rok 2023 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření společnosti CPI Hotels, a.s. a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

V Praze dne 31. 10. 2024



Ing. Marcela Tvaročková

členka správní rady

CPI Hotels, a.s.



Obsah

- 4 Základní údaje o společnosti**
- 5 Zpráva o uplynulém a předpokládaném vývoji činnosti společnosti**
 - 5 Profil společnosti**
 - 6 Rozložení v ČR**
 - 7 Rozložení v ČR (mimo Prahu)**
 - 8 Rozložení v Praze**
 - 9 Rozložení ve světě**
- 10 Hotely společnosti**
 - 29 Výsledky hospodaření**
 - 29 Financování**
 - 29 Předpokládaný budoucí vývoj**
- 32 Doplnující informace neuvedené v účetní závěrce**
 - 32 Události nastalé po rozvahovém dni**
 - 32 Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje**
 - 32 Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí**
 - 33 Aktivity v oblasti pracovněprávních vztahů**
 - 33 Aktivity v oblasti společenské odpovědnosti (CSR)**
 - 35 Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů**
 - 35 Informace o pobočkách nebo jiných částech závodu v zahraničí**
 - 35 Řízení finančních rizik**
- 36 Zpráva správní rady o podnikatelské činnosti a stavu majetku v roce 2023**
- 37 Zpráva o vztazích za rok 2023**
- 38 Zpráva nezávislého auditora**
- 39 Účetní závěrka**

Základní údaje o společnosti

Obchodní firma:	CPI Hotels, a.s.
Právní forma:	Akciová společnost
Sídlo:	Bečvářova 2081/14, Praha 10, 100 00
IČ:	471 16 757
Obchodní rejstřík:	Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 1914
Den zápisu:	10. března 1993
Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor; hostinská činnost; zprostředkování obchodu a služeb velkoobchod a maloobchod; skladování, balení zboží, manipulace s nákladem a technické činnosti v dopravě; ubytovací služby; pronájem a půjčování věcí movitých; poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků; reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení; mimoškolní výchova a vzdělávání, pořádání kurzů, školení, včetně lektorské činnosti; provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí; provozování tělovýchovných a sportovních zařízení a organizování sportovní činnosti; praní pro domácnost, žehlení, opravy a údržba oděvů, bytového textilu a osobního zboží; prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin; masérské, rekondiční a regenerační služby; provozování solárií; poskytování zdravotních služeb; silniční motorová doprava - nákladní provozovaná vozidly nebo jízdními soupravami o největší povolené hmotnosti nepřesahující 3,5 tuny, jsou-li určeny k přepravě zvířat nebo věcí - osobní provozovaná vozidly určenými pro přepravu nejvýše 9 osob včetně řidiče.

Zpráva o uplynulém a předpokládaném vývoji činnosti společnosti

Profil společnosti

CPI Hotels je největší hotelovou skupinou v České republice (z pohledu pokojové kapacity). Naše hotely naleznete v 5 evropských zemích a 14 městech. V portfoliu máme stylově zařízené hotely značek Buddha-Bar Hotels & Resorts, Clarion Hotels, Comfort Hotels, Quality Hotels, Mamaison Hotels & Residences, Spa & Kur Hotels, Holiday Inn, Ubytovny.cz a pro nezařazené hotely společnosti Private Label Hotels.

Ke konci roku 2023 provozovala a spravovala 32 ubytovacích zařízení o celkové kapacitě převyšující 10 tisíc lůžek a celkové konferenční prostory pro více než 13 tisíc účastníků (započítány také zahraniční dceřiné společnosti).

Hlavním předmětem podnikání společnosti je ubytování a poskytování hotelových služeb včetně pronájmu konferenčních prostor, dále paralelní služby jako stravování, lázeňská péče apod. Obchodními partnery společnosti jsou především české i zahraniční cestovní kanceláře a tour operátoři, profesionální organizátoři konferencí (kongresový segment MICE), mezinárodní firmy a korporátní klientela. Dalším segmentem jsou internetové distribuční systémy (OTAs – Online Travel Agencies) a ubytovací portály.

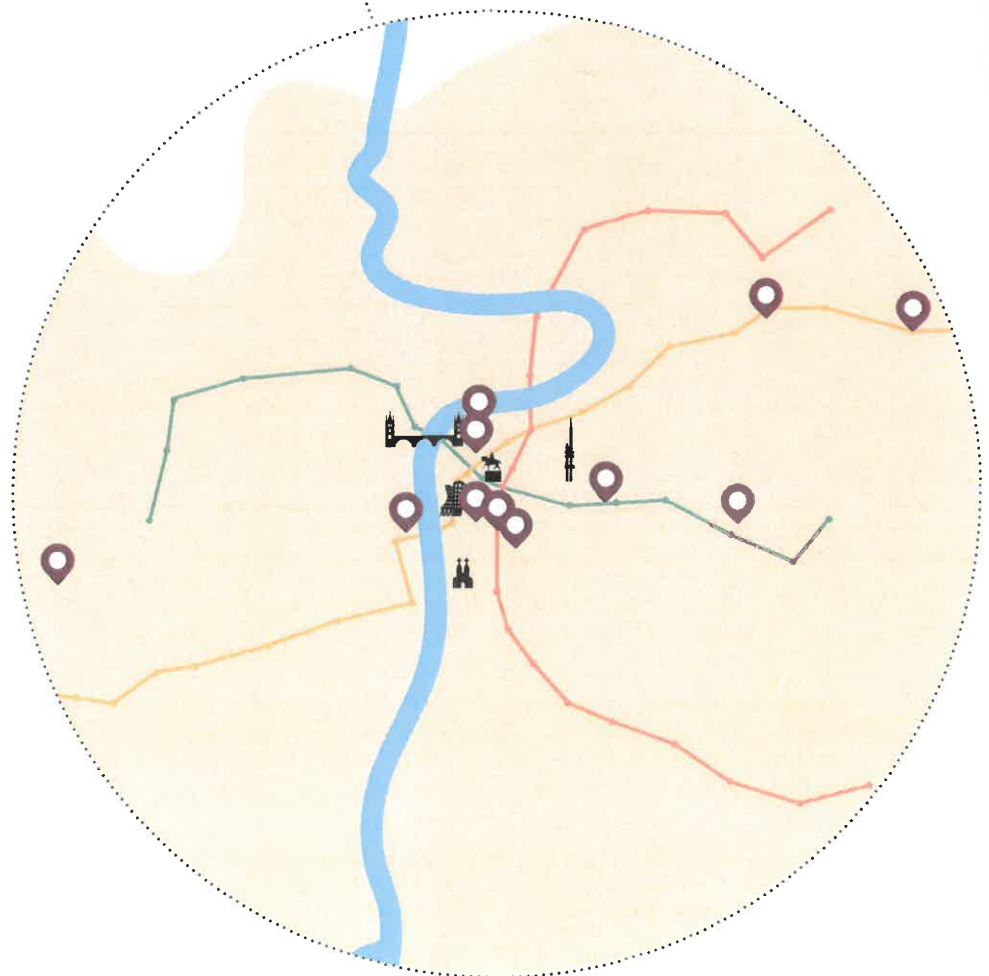
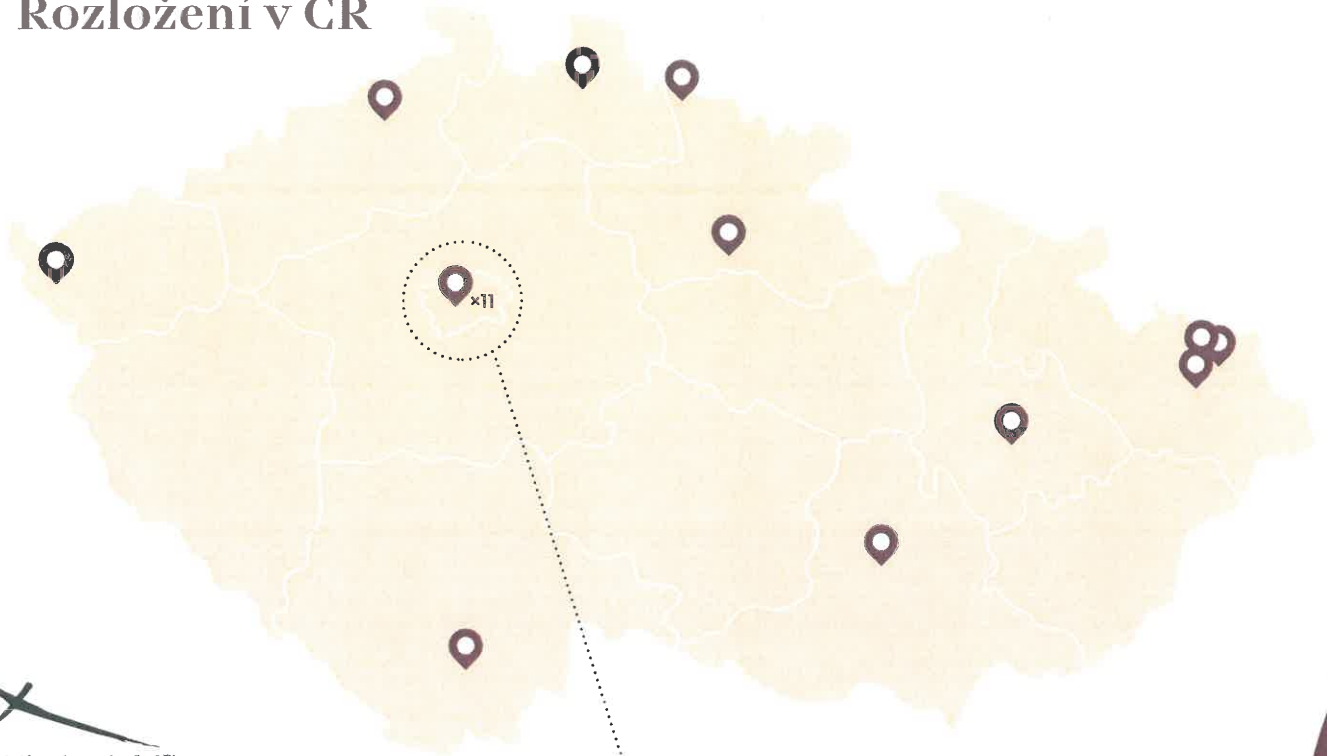
Clarion Congress Hotel Prague



Pinia Hotel & Resort



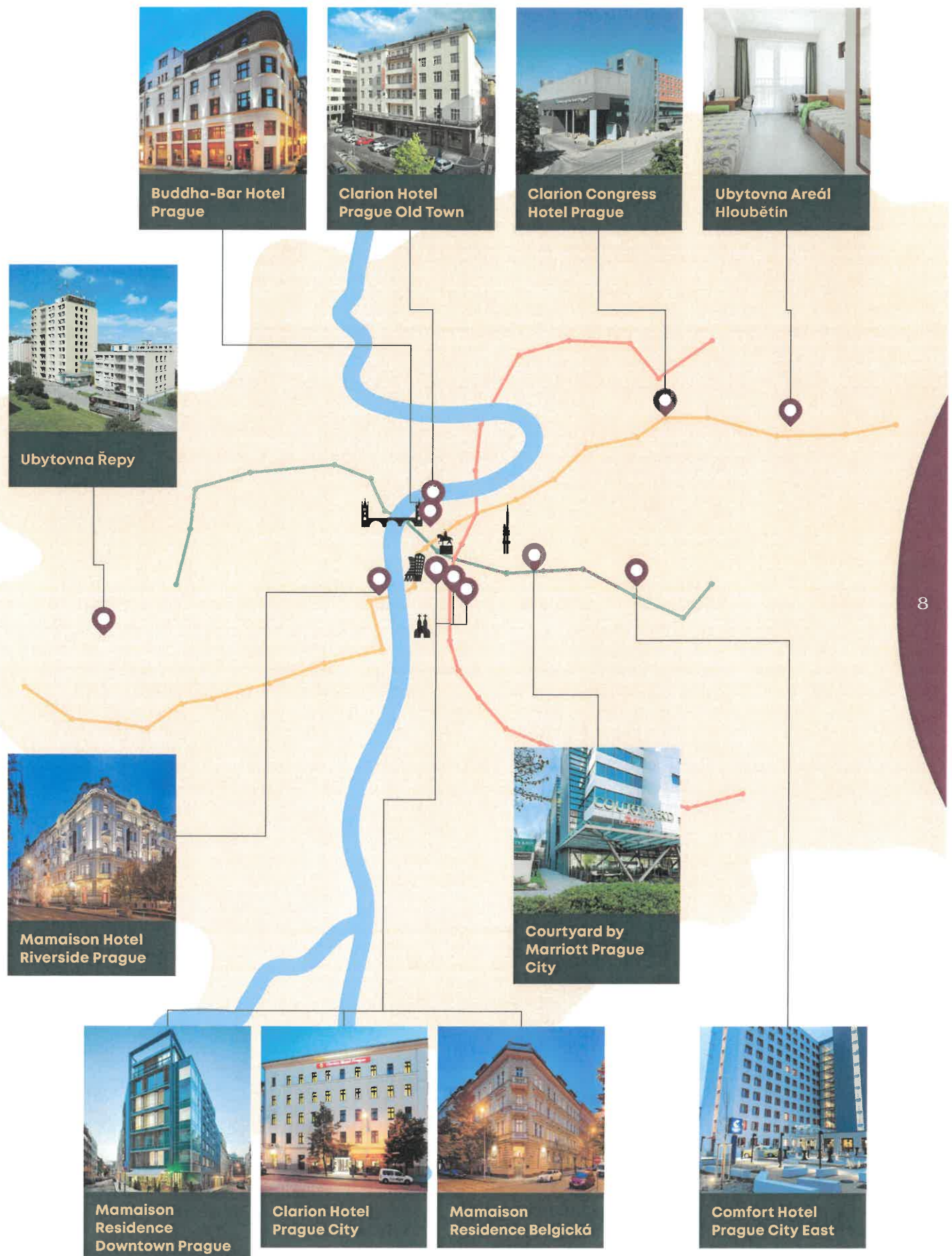
Rozložení v ČR



Rozložení v ČR (mimo Prahu)



Rozložení v Praze



Rozložení ve světě



**Mamaison
Residence Diana**

Varšava, Polsko



**Mamaison Hotel
Le Regina**

Varšava, Polsko



**Mamaison Hotel
Andrassy**

Budapešť, Maďarsko

COURTYARD®
BY MARRIOTT



mamaison
Hotels & Residences



Holiday Inn
AN IHG® HOTEL



**Mamaison
Residence Izabella**

Budapešť, Maďarsko



**Courtyard by
Marriott Budapest
City Center**

Budapešť, Maďarsko



**Holiday Inn Rome
Eur Parco dei Medici**

Řím, Itálie



**Clarion Congress
Hotel Bratislava**

Slovenská republika



**Mamaison
Residence Šulekova**

Slovenská republika

Hotely společnosti

 mamaison Hotels & Residences	8x
 SPA & KUR HOTELS	2x
 ubytovny.cz	2x
 buddha-bar hotel™ P R A G U E	1x
 Holiday Inn AN IHG® HOTEL	1x
 COURTYARD® BY MARRIOTT	2x

Choice International	
 Clarion Hotel	9x
 Comfort™ HOTEL	2x
 Quality™	2x
Hotely pod vlastní značkou	
 PRIVATE LABEL HOTELS	4x

Společnost CPI Hotels, a.s. provozuje a spravuje výše uvedené ubytovací kapacity na základě smlouvy o nájmu hotelu jako celku za smluvní nájemné.



Courtyard by Marriott Budapest City Center



Mamaison Hotel Riverside, Prague

Clarion Hotels

Čtyřhvězdičkové business a městské hotely, které CPI Hotels provozuje na základě franšizy Choice Hotels International. Společnost CPI Hotels je již od roku 1996 výhradním zástupcem mezinárodního hotelového řetězce Choice Hotels International pro Českou republiku a Slovensko, který s více než 7 100 hotely po celém světě patří k největším a nejrychleji rostoucím mezinárodním hotelovým řetězcům. K datu uveřejnění výroční zprávy provozuje společnost devět hotelů pod značkou Clarion.

www.Clarion-Hotels.cz



Clarion Hotel Prague Old Town ★★★★★

Hradební 9, Praha 1 – Staré Město, Česká republika

Clarion Hotel Prague Old Town se nachází jen deset minut od Staroměstského náměstí. Kromě standardních a superior pokojů nabízí ubytování v apartmánech s rozlehlou střešní terasou. Hotel nabízí možnost využití konferenčních prostor.

Kategorie:	4 ★
Počet pokojů:	93
Počet lůžek:	176
Počet účastníků konference:	130



Clarion Hotel Prague City ★★★★★

Tylovo náměstí 15/3, Praha 2 – Nové Město, Česká republika

Hotel se nachází v blízkosti stanice metra C (I. P. Pavlova). Kromě ubytování v jednolůžkových a dvoulůžkových pokojích superior je možné využít také služby Concierge.

Kategorie:	4 ★
Počet pokojů:	64
Počet lůžek:	128
Počet účastníků konference:	100



Clarion Congress Hotel Prague ★★★★★

Freyova 33, Praha 9 – Vysočany, Česká republika

Hotel je ideálním zázemím pro poznávací i pracovní cesty. Nachází se přímo na trase metra B (stanice Vysočanská), má skvělou dostupnost do centra města i do nedaleké O2 Arény. Hotel nabízí nově zrekonstruované pokoje či apartmány, restauraci i lobby bar. Je také ideálním místem pro uspořádání vaší konference nebo společenské události.

Kategorie:	4 ★
Počet pokojů:	559
Počet lůžek:	1 114
Počet účastníků konference:	2 500

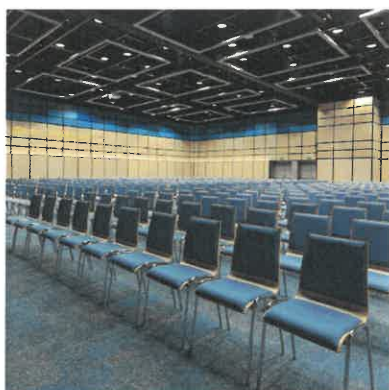


Clarion Congress Hotel Ostrava ★★★★★

Zkrácená 2703, Ostrava, Česká republika

Hotel se nachází v rezidenční čtvrti Ostravy, v bezprostřední blízkosti multifunkční Ostravar Arény. Jeho pozice skýtá výborné dopravní spojení do centra města a napojení na významné silniční tahy. Hotel je velikostí i vybavením kongresového zázemí, výbornou gastronomií a skvělými službami významným centrem pořádání obchodních, kulturních a společenských akcí v regionu.

Kategorie:	4 ★
Počet pokojů:	169
Počet lůžek:	327
Počet účastníků konference:	1 620



Clarion Grandhotel Zlatý Lev ★★★★★

Gutenbergova 3, Liberec, Česká republika

Hotel s tradicí již od roku 1906 se nachází v parkové zóně centra Liberce, jen 2,5 km od střediska zimních sportů Kristiánov, 6 km od areálu Ještěd. Hotel nabízí příjemné ubytování s atmosférou secese, restauraci, konferenční prostory, wellness a typickou staročeskou hospodu.

Kategorie:	4 ★
Počet pokojů:	117
Počet lůžek:	224
Počet účastníků konference:	600



13

Clarion Congress Hotel Ústí nad Labem ★★★★★

Špitálské náměstí 3517, Ústí nad Labem, Česká republika

Hotel je umístěn přímo v centru Ústí nad Labem, v těsné blízkosti sadů Bedřicha Smetany a má výborné dopravní spojení do Prahy i Drážďan. Hotel nabízí komfortní ubytování a je také ideálním místem pro uspořádání konference nebo společenské akce.

Kategorie:	4 ★
Počet pokojů:	83
Počet lůžek:	166
Počet účastníků konference:	480



Clarion Congress Hotel České Budějovice ★★★★★

Pražská tř. 14, České Budějovice, Česká republika

Hotel, který se nachází v bezprostřední blízkosti centra Českých Budějovic, nabízí návštěvníkům komfortní ubytování v krásné lokalitě vyzývající k výletům po okolí. Hotel disponuje variabilními konferenčními prostory, které jsou největším konferenčním zázemím v Jihočeském kraji. Samozřejmostí jsou kvalitní hotelové služby a vynikající gastronomie.

Kategorie: 4 ★

Počet pokojů: 205

Počet lůžek: 407

Počet účastníků
konference: 650



Clarion Congress Hotel Olomouc ★★★★★

Jeremenkova 36, Olomouc, Česká republika

Hotel, který se nachází v blízkosti historického centra města přímo u vlakového nádraží, nabízí kromě komfortního ubytování také možnost odpočinku v pivních lázních. Hotel disponuje velkým konferenčním zázemím.

Kategorie:	4 ★
Počet pokojů:	125
Počet lůžek:	250
Počet účastníků konference:	1 400



Clarion Congress Hotel Bratislava ★★★★★

Žabotova 2, Bratislava, Slovenská republika

Hotel se nachází v blízkosti historického centra města, přímo u vlakového nádraží. Skvělá poloha a moderní ubytování nabízí zázemí pro soukromé i služební cesty. Hotel disponuje širokou nabídkou služeb a velkým konferenčním zázemím.

Kategorie:	4 ★
Počet pokojů:	175
Počet lůžek:	350
Počet účastníků konference:	200



Comfort Hotels

Hotely značky Comfort jsou zařazeny do celosvětové sítě Choice Hotels, která provozuje 6 500 hotelů. Tím je garantováno, že jde o kvalitní hotely, na které se můžete spolehnout při svých pracovních i soukromých cestách. Jedná se o tříhvězdičkové hotely se špičkovou úrovní služeb a kvalitním konferenčním zázemím. Pro plánování firemních setkání či menších konferencí jsou tyto hotely Comfort v Praze a v Olomouci ideální volbou. Příjemné a pěkně zařízené pokoje nabízejí příjemné prostředí za dostupné ceny. www.C-Hotels.cz



Comfort Hotel Prague City East ★★ ★

Bečvářova 14, Praha, Česká republika

Nově zrekonstruovaný konferenční hotel s výbornou dostupností na městskou hromadnou dopravu je díky své kvalitě služeb a příznivé ceně ideálním místem pro soukromé a pracovní pobyty. Hotel nabízí nový koncept, propojení moderních technologií a eko ubytování. Zajímavostí je designové vybavení pokojů ve stylu amerického pop-artu i lobby bar ve stylu newyorské ulice.

Kategorie:	3 ★
Počet pokojů:	243
Počet lůžek:	486
Počet účastníků konference:	510



16

Comfort Hotel Olomouc Centre ★★ ★

Wolkerova 29, Olomouc, Česká republika

Hotel se nachází v blízkosti historického centra Olomouce. Kvalitou služeb, příznivou cenou a bohatým zázemím nabízí hotel ideální místo pro soukromé a pracovní pobyty.

Kategorie:	3 ★
Počet pokojů:	90
Počet lůžek:	180
Počet účastníků konference:	250



Holiday Inn Hotels

Hotely Holiday Inn, jedné z největších sítí ubytovacích zařízení na světě, jsou zárukou kvalitních služeb, pohodlného ubytování a přívětivého prostředí za přijatelnou cenu. V naší nabídce najdete pod touto značkou hotel Holiday Inn Rome – Eur Parco Dei Medici, který je tou správnou volbou při plánování rodinné dovolené nebo skupinových a služebních cest. www.CPIHotels.com/holiday-inn



Holiday Inn Rome Eur Parco dei Medici ★★★★★

Viale Castello della Magliana, 65, Řím, Itálie

Jedná se o moderní hotel se strategickým umístěním blízko letiště Fiumicino a business čtvrti. Svým hostům nabízí 318 prostorných pokojů, dvě restaurace, dva venkovní bazény, zahradu a fitness centrum.

Kategorie:	4 ★
Počet pokojů:	318
Počet lůžek:	636
Počet účastníků konference:	1 200



Buddha-Bar Hotel Collection

Exkluzivní, pětihvězdičkový designový hotelový koncept. Franšizorem značky je francouzská společnost George V Entertainment. www.BuddhaBarHotelPrague.com



Buddha-Bar Hotel Prague ★★★★★

Jakubská 8, Praha 1 – Staré Město, Česká republika

Pětihvězdičkový butikový hotel nabízí 35 luxusních pokojů a 3 apartmá. Buddha-Bar Hotel Prague je prvním na světě z řetězce BuddhaBar Hotel Collection. Hotel je proslulý svým orientálním vzhledem s doteky asijských kultur. Nachází se v blízkosti stanice metra B (Náměstí Republiky).

Kategorie:	5 ★
Počet pokojů:	38
Počet lůžek:	76
Počet účastníků konference:	150



Quality Hotels

Značka zařazená pod mezinárodní řetězec Choice Hotels International. Skvělé hotely pro organizaci konferencí, večírků a dalších kulturních či firemních událostí. Quality Hotels nabízí příjemně zařízené pokoje s pohodlnými postelemi, kvalitní restaurace a relaxační zóny s wellness vybavením. Hotely jsou dopravně velmi dobře dostupné. Jeden se nachází v těsné blízkosti brněnského výstaviště a druhý nedaleko centra Ostravy. Oba hotely disponují velkou kapacitou a prostornými konferenčními sály.

www.Q-Hotels.cz



Quality Hotel Exhibition Centre ★★★★★

Křížkovského 20, Brno, Česká republika

Quality Hotel Brno Exhibition Centre se nachází nedaleko centra města v sousedství výstavních hal BVV. Je skvělou volbou při cestách do moravské metropole, nebo pro organizaci konferencí či společenských akcí. Nabízí příjemné prostředí, pohodlné pokoje i odpočinek ve wellness, či sportovní vyžití ve fitness.

Kategorie:	4 ★
Počet pokojů:	200
Počet lůžek:	400
Počet účastníků konference:	1 325



Quality Hotel Ostrava City ★★★★★

Hornopolská 3313/42, Ostrava, Česká republika

Quality Hotel Ostrava City se nachází v pěší vzdálenosti od centra Ostravy, v blízkosti Ostravského hradu, rušné ulice Stodolní, ZOO i nákupního centra Futurum. Nabízí moderní a prostorné pokoje a konferenční zázemí až pro 440 osob.

Kategorie:	4 ★
Počet pokojů:	185
Počet lůžek:	370
Počet účastníků konference:	440



Mamaison Hotels & Residences

Unikátní kolekce hotelů v centrech nejprestižnějších evropských měst. Luxusní hotely s nádechem historie a plně vybavené rezidence ideální pro dlouhodobé ubytování. Díky diverzifikaci kolekce cílí hotely na rodiny s dětmi, klienty hledající romantické pobyty i korporátní klientelu v rámci služebních cest.

www.Mamaison.com



Mamaison Hotel Le Regina ★★★★★

Kościelna 12, Varšava, Polsko

Hotel Le Regina se nachází v historickém paláci Mokrowských v centru Varšavy. Díky propojení historické budovy s moderně zařízenými pokoji, špičkovým službám a útulnému prostředí se hotel řadí mezi nejprestižnější v celém Polsku. V hotelu je k dispozici wellness s bazénem a možnost zorganizovat konferenci nebo společenskou akci.

Kategorie:	5 ★
Počet pokojů:	61
Počet lůžek:	71
Počet účastníků konference:	170



20

Mamaison Residence Diana ★★★★★

Chmielna 13A, Varšava, Polsko

Mamaison Residence Diana nabízí příjemná, plně vybavená apartmá v srdci Varšavy a je ideálním místem pro krátkodobé i dlouhodobé pobyty. Samotná rezidence se nachází v překrásně zrestaurované budově z 19. století, která je typická pro tuto elegantní čtvrť.

Kategorie:	4 ★
Počet pokojů:	46
Počet lůžek:	53
Počet účastníků konference:	0



Mamaison Hotel Andrassy ★★☆☆

Andrássy 111, Budapešť, Maďarsko

Tento jedinečný hotel postavený roku 1937 ve stylu Bauhaus se řadí do upscale deluxe třídy. Nachází se v blízkosti obchodních, vládních a turistických čtvrtí města. Pyšní se moderně zařízeným interiérem, skvělými možnostmi stolování a prvotřídní úrovní služeb.

Kategorie:	4 ★
Počet pokojů:	68
Počet lůžek:	88
Počet účastníků konference:	80



Mamaison Residence Izabella ★★☆☆

Izabella 61, Budapešť, Maďarsko

Rezidence se nachází doslova pár kroků od slavné Andrássyho třídy, zařazené do seznamu světových památek UNESCO. Tato moderní a jedinečná rezidence poskytuje rozsáhlou nabídku specializovaných možností a služeb, příjemnou atmosféru a rafinovaný design přímo v srdci Budapešti.

Kategorie:	4 ★
Počet pokojů:	38
Počet lůžek:	46
Počet účastníků konference:	0



Mamaison Residence Šulekova ★★★★★

Šulekova 20, Bratislava, Slovenská republika

Rezidence, která se nachází v blízkosti hlavních bratislavských business a turistických center poskytuje špičkové ubytování v samém srdci města. Šulekova byla exkluzivně navržena londýnsko - pražskou společností Jestico + Whiles. Residence nabízí možnost využití baru, sauny a fitness centra.

Kategorie:	4 ★
Počet pokojů:	47
Počet lůžek:	82
Počet účastníků konference:	30



Mamaison Hotel Riverside Prague ★★★★★

Janáčkovo nábřeží 15, Praha 5, Česká republika

Hotel upscale třídy s jedinečnou polohou a honosnými interiéry a exteriéry v secesním stylu nabízí ideální ubytování v moderní pražské čtvrti Smíchov. Hotel je situován v blízkosti pražských center podnikání a hlavních kulturních atrakcí města.

Kategorie:	5 ★
Počet pokojů:	80
Počet lůžek:	160
Počet účastníků konference:	90



Mamaison Residence Belgická Prague ★★★★★

Belgická 12, Praha 2, Česká republika

Residence je vybavena ve stylu Feng-šuej, se nachází v srdci pražské čtvrti Vinohrady v blízkosti restaurací a kaváren. Díky své ideální poloze je tou pravou volbou pro prodloužené pracovní a rekreační pobyty. Kromě komfortního ubytování v apartmánech s plně vybavenou kuchyní mohou hosté využít také posilovnu, saunu i hernu.

Kategorie:	4 ★
Počet pokojů:	24
Počet lůžek:	60
Počet účastníků konference:	0



23

Mamaison Residence Downtown Prague ★★★★★

Na Rybníčku 1329/5, Praha 2, Česká republika

Residence se nachází v atraktivní lokalitě centra města, v klidné čtvrti nedaleko Václavského náměstí. Leží v blízkosti parků, divadel a všech hlavních památek historického Starého Města. Nabízí klidné ubytování jak v pokojích, tak v plně vybavených apartmánech. Samozřejmostí je fitness, wellness, herna i garážové parkování.

Kategorie:	4 ★
Počet pokojů:	173
Počet lůžek:	346
Počet účastníků konference:	0



Spa & Kur Hotels

Značka lázeňských hotelů, se kterou společnost CPI Hotels vstoupila na trh v roce 2012. Pod značkou funguje tříhvězdičkový Spa & Kur Hotel Praha a čtyřhvězdičkový hotel Spa & Kur Hotel Harvey. Hotely nabízí rozmanité wellness procedury a lázeňskou péči včetně lékařského dohledu.

www.SpaKurHotels.com



Spa & Kur Hotel Harvey ★★★★★ (Provoz hotelu ukončen k 31/05/2023)

Dlouhá 222, Františkovy Lázně, Česká republika

Hotel stojí na samém okraji lázeňské zóny, v klidném a tichém prostředí u centrálního lesoparku, přitom jen pár kroků od lázeňské kolonády Františkových Lázní. Hotel nabízí komfortní ubytování a komplexní lázeňskou péči.

Kategorie:	4 ★
Počet pokojů:	107
Počet lůžek:	204
Počet účastníků konference:	50



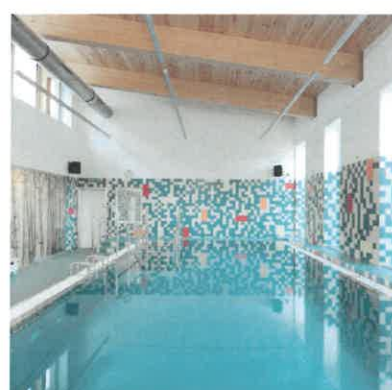
24

Spa & Kur Hotel Praha ★★★★★

Ruská 27, Františkovy Lázně, Česká republika

Lázeňský hotel s vlastním minerálním pramenem je situován přímo v historickém centru Františkových Lázní, světově uznávaného lázeňského města s více než dvousetletou tradicí. Hotel nabízí komfortní ubytování a komplexní lázeňskou péči.

Kategorie:	3 ★
Počet pokojů:	82
Počet lůžek:	134
Počet účastníků konference:	0



Courtyard by Marriott

COURTYARD®
BY MARRIOTT

Celosvětově známá značka Courtyard by Marriott je garancí kvalitních služeb a individuálního přístupu ke všem hostům. Tato značka byla speciálně navržena tak, aby splňovala potřeby nejen obchodních cestujících, ale i pro volnočasovou turistiku. Komfortní lobby s business centrem, prostorné pokoje, profesionální servis nebo také moderní konferenční místnosti jsou jen některými z věcí, na které se hosté hotelů Courtyard by Marriott mohou těšit. Naše čtyřhvězdičkové hotely Courtyard by Marriott naleznete v Praze a Budapešti.

www.CPIHotels.com/courtyard-by-marriott

Courtyard by Marriott Prague City ★★★★★

Lucemburská 46, Praha 3, Česká republika

Moderní hotel s ideální polohou na pomezí Vinohrad a Žižkova, skvělá dostupnost metrem. Svým hostům nabízí prostorné pokoje, přístup do fitness, flexibilní konferenční prostory a oblíbenou restauraci The Farmers Market.

Kategorie:	4 ★
Počet pokojů:	161
Počet lůžek:	322
Počet účastníků konference:	364



Courtyard by Marriott Budapest City Center ★★★★★

József Krt 5, Budapešť, Maďarsko

Courtyard by Marriott Budapest City Center se nachází v centru Budapeště, a to v blízkosti Metra, autobusové a tramvajové zastávky (Blaha Lujza tér). Kromě komfortních pokojů je k dispozici i fitness centrum.

Kategorie:	4 ★
Počet pokojů:	234
Počet lůžek:	620
Počet účastníků konference:	180



Private Label Hotels

Individuální služby i značky, takové jsou hotely mimo hlavní brandy společnosti CPI Hotels.

www.CPIHotels.com/private-label-hotels



PRIVATE LABEL
HOTELS

Pinia Hotel & Resort ★★★★★

Labská 111, Špindlerův Mlýn, Česká republika

Hotel je situován v oblíbeném českém lyžařském a také turistickém středisku – Špindlerově Mlýně. Nabízí komfortní ubytování, konferenční zázemí a wellness.

Kategorie:	4 ★
Počet pokojů:	191
Počet lůžek:	394
Počet účastníků konference:	450



Hotel Černigov ★★★★★

Riegrovo náměstí 1494, Hradec Králové, Česká republika

Hotel se nachází poblíž centra Hradce Králové. Zastávky linek MHD, vlakové a autobusové nádraží jsou přímo u hotelu. Hotel disponuje také velkou konferenční kapacitou.

Kategorie:	3 ★
Počet pokojů:	225
Počet lůžek:	448
Počet účastníků konference:	820



Imperial Hotel Ostrava ★★★★★

Masarykova 3128/36, Ústí nad Labem, Česká republika

Hotel Imperial si již více než 110 let drží pověst prvotřídního hotelu s profesionálními službami a vyhlášenou kuchyní přímo v srdci Ostravy. v současné době je jedním z nejvyhledávanějších cílů kongresové turistiky v Moravskoslezském regionu.

Kategorie:	4 ★
Počet pokojů:	156
Počet lůžek:	260
Počet účastníků konference:	654



Hotel Vladimír ★★★

Masarykova 3128/36, Ústí nad Labem, Česká republika

Hotel poskytuje komfortní ubytování střední kategorie a je jedním z největších kongresových hotelů v Ústeckém kraji. Hotel leží v centru města obklopen parkovou zelení.

Kategorie:	3 ★
Počet pokojů:	86
Počet lůžek:	180
Počet účastníků konference:	530



Ubytovny

Dlouhodobé a střednědobé ubytování, ubytovny s garancí kvality služeb. v současnosti společnost provozuje dvě ubytovny.



Ubytovna Řepy

Mrkvičkova 2, Praha 6 – Řepy, Česká republika

Ubytovna Řepy pro dlouhodobé ubytování se nachází v klidném prostředí Prahy 6. Jeho výhoda spočívá ve snadné dostupnosti z letiště Ruzyně i z centra města, které leží ve vzdálenosti cca 7 km od hotelu a snadno dostupným MHD. Hotel slouží k dlouhodobému ubytování až pro 210 osob. Parkování je zajištěno v podzemních garážích nebo na hotelovém parkovišti.

Počet pokojů:	239
Počet lůžek:	542



Ubytovna Areál Hloubětín

Slévačská 1, Praha 14 – Hloubětín, Česká republika

Ubytovna Areál Hloubětín je rozsáhlý komplex pro dlouhodobé ubytování. V současnosti disponuje celkem 1632 lůžky. Výhodou je vynikající dostupnost. Hotel je situován poblíž stanice metra Hloubětín, v blízkosti dopravního spojení na Hradec Králové a Mladou Boleslav. Parkování je zajištěno v podzemních garážích nebo na hotelovém parkovišti.

Počet pokojů:	880
Počet lůžek:	1632



Výsledky hospodaření

V účetním období 2023 dosáhla společnost zisku ve výši 143 194 tis. Kč, což oproti účetnímu období 2022 představuje zlepšení o 129 937 tis. Kč (2022 – zisk 13 257 tis. Kč).

Financování

V oblasti interního a externího financování nedošlo v roce 2023 k žádné významné změně.

Předpokládaný budoucí vývoj

V roce 2023 dopady dozvuku celosvětové pandemie Covid 19 zcela vymizely a hotely se vrátily k plně otevřeným provozům. Co se týká jednotlivých hotelů, došlo v portfoliu CPI Hotels k několika změnám. Již koncem roku 2022 započal rebranding hotelu Clarion Hotel Špindlerův Mlýn, který se k 1.1.2023 nově otevřel pod privátní značkou a názvem Pinia Hotel & Resort Špindlerův Mlýn. Zároveň jsme k 31.05.2023 ukončili provoz lázeňského hotelu Spa&Kur Hotel Harvey ve Františkových Lázních.

Cestovní ruch v roce 2023 měl v ČR vzrůstající trend, ač byl částečně ještě ovlivněn válkou na Ukrajině a ke konci roku také Izraelsko-palestinským konfliktem. V ČR došlo meziročně k mírnému zvýšení počtu turistů jak ze zahraničí, tak i z tuzemska. Dle údajů českého statistického úřadu (zdroj: www.czso.cz) hromadná ubytovací zařízení v roce 2023 vykázala meziroční růst návštěvnosti jak v počtu příjezdů (o 13,5 %), tak i v počtu přenocování (o 10,7 %). V Česku se ubytovalo 22 milionů hostů, kteří zde strávili 56 milionů nocí. Od pandemie došlo v loňském roce poprvé k vyrovnání počtu hostů s rokem 2019 a byl zaznamenán mírný růst o 0,2 %. Přenocování však stále nedosahovalo předcovidových hodnot. Turisté strávili v hromadných ubytovacích zařízeních o 1 milion nocí méně (pokles o 1,8 %).

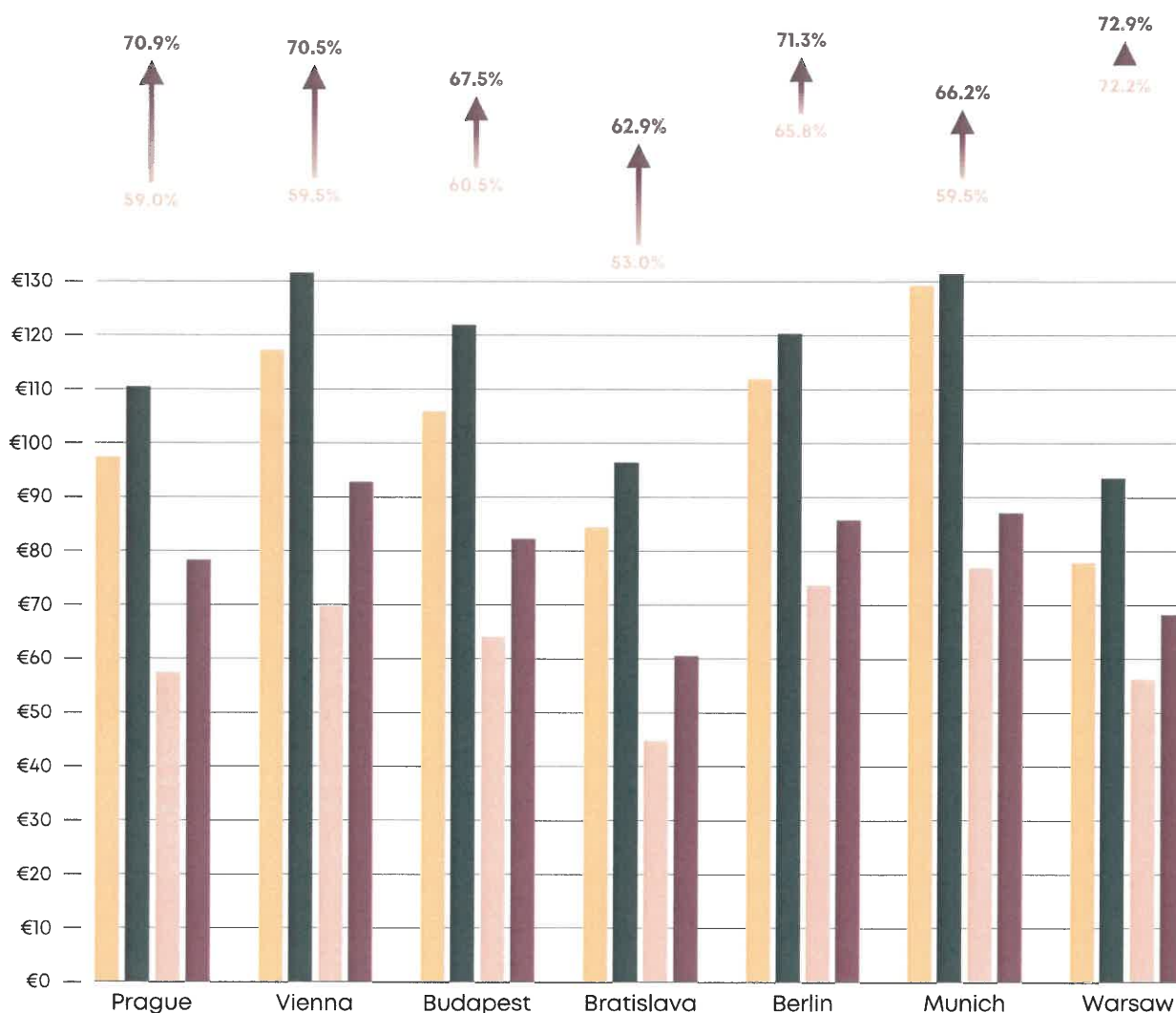
Hlavní zdrojovou zemí pro ČR bylo Německo, následované Slovenskem a Polskem, ale také Ukrajina a to vlivem pokračující války v této zemi. Z mimoevropských zemí byli nejvíce zastoupeni obyvatelé Spojených států amerických a Jižní Koreje. Celkově asijský trh v roce 2023 opět posílil a to hlavně díky obnoveným leteckým spojeními do Evropy, potažmo ČR – patrně to bylo na vzrůstu počtu turistů nejen z již zmíněné Jižní Koreje, ale také z Japonska a Tchaj-wanu. Všeobecně v roce 2023, stejně jako v roce 2022, chyběla vlivem války na Ukrajině a chybějícímu leteckému spojení ruská klientela.

Pinia Hotel & Resort



Evropská města – meziroční zlepšení obsazenosti, RevPAR a ADR

ADR 2022 ADR 2023 RevPar 2022 RevPar 2023 % Occupancy 2022 % Occupancy 2023



Percentage change from YTD 2022

	Occ	ADR	RevPAR	Room Rev	Room Avail	Room Sold
Prague, CZ	20,1%	13,3%	36,1%	37,9%	1,3%	21,7%
Vienna, AT	18,5%	12,2%	32,9%	38,8%	4,5%	23,8%
Budapest, HU	11,6%	15,1%	28,4%	34,1%	4,4%	16,5%
Bratislava, SK	18,5%	14,1%	35,3%	37,0%	1,3%	20,0%
Berlin, DE	8,3%	7,5%	16,4%	19,9%	3,0%	11,5%
Paris, FR	3,8%	14,1%	18,5%	20,0%	1,3%	5,2%
Munich, DE	11,3%	1,7%	13,1%	17,3%	3,7%	15,4%
Warsaw, PL	0,9%	20,1%	21,2%	23,9%	2,2%	3,2%

Z tabulky výše popisující data z evropských měst (zdroj: měsíční STR Report od AHRČR) je patrné meziroční zlepšení obsazenosti i tržeb na disponibilní pokoj (RevPar) ve všech regionech. Z destinací CPI Hotels si nejlépe vedla Praha a Bratislava.

Společnost CPI Hotels a.s. se v roce 2023 soustředila na posílení všech zahraničních trhů, včetně udržení domácího cestovního ruchu, který je pro společnost klíčový. Soustředila se také na posílení vztahu se stávajícími zákazníky, stejně tak jako na vyhledávání zákazníků nových.

Hned v počátku roku 2023 došlo k již zmíněnému re-brandingu hotelu ve Špindlerově Mlýně (Clarion Hotel Špindlerův Mlýn – otevřen jako Pinia Hotel & Resort Špindlerův Mlýn). Ve druhé polovině roku se začal připravovat rebranding hotelů pod franšízou společnosti Choice Hotels International a to brandů Comfort, Quality a Clarion. Refresh těchto značek by měl být implementován na hotelech v průběhu roku 2024.



Mezi budoucí střednědobé plány společnosti patří výstavba či pokračování v započatých rekonstrukcích vybraných hotelů.

Z nejzásadnějších stojí za zmínku následující projekty:

- **Clarion Congress Hotel Brno** – kompletní výstavba hotelu s 200 pokoji a konferenčními prostory, plánované otevření v roce 2026
- **Grand Hotel Špindlerův Mlýn** – rekonstrukce budovy ve Špindlerově Mlýně – plánované otevření v roce 2027
- **Hotel Zlatý Anděl Františkovy Lázně** – rekonstrukce budovy v centru Františkových Lázní – plánované otevření v roce 2027

Doplňující informace neuvedené v účetní závěrce

V této části výroční zprávy jsou uvedeny další informace, které nejsou zachyceny v účetní závěrce.

Události nastalé po rozvahovém dni

Kromě událostí uvedených v účetní závěrce k 31. prosinci 2023 nedošlo v období od rozvahového dne do data schválení této výroční zprávy statutárním orgánem k žádné události, která by zásadním způsobem ovlivnila finanční pozici společnosti.

Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost se s ohledem na svoji podnikatelskou činnost nezabývá výzkumem a vývojem nových produktů nebo postupů.

Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí

V otázce ekologie se společnost CPI Hotels kontinuálně snaží i nadále minimalizovat dopad svého podnikání na životní prostředí. Minimalizuje množství odpadu a hledá nejlepší způsoby jeho recyklace nebo znovuvyužití, podporuje třídění odpadů a šetření s energiemi a vodou, minimalizuje znečištění ovzduší. Společnost provádí pravidelné analýzy spotřeb a odpadového hospodářství. Minimalizuje také tiskové materiály a jednorázové plastové obaly, využívá ekologičtější materiály, například dřevo a recyklované materiály. Některé hotely kompostují biologicky rozložitelný odpad nebo chovají včelstva na svých střechách. Například hotel Comfort Hotel Prague City East díky kompostování neprodukuje žádný biologický odpad.

Společnost již v předešlých letech zavedla vlastní interní ekologický program napříč celou sítí pod názvem „Join Pure Stay“, který přináší vyvážené propojení přírody a hotelového provozu. Cílem a cestou společnosti je snížit celkovou uhlíkovou stopu v celém řetězci, ale také solidarita k přírodě a transparentnost vůči hostům a postupné vytváření ekologičtějších hotelů.

V roce 2023 se společnost zaměřila na úsporu energií, kdy se v hotelu Comfort Hotel Prague City East díky operativním opatřením podařilo ušetřit více než 10 % spotřeby elektřiny. Další oblastí, na kterou se společnost zaměřila, byl papírový program, kdy se podařilo zavést 100% ekologický papírový program do téměř všech provozů. V oblasti F&B byl v hotelech značky Clarion zaveden koncept Signature Dish, který představuje lokální pokrm typický pro danou lokalitu vyrobený z místních surovin.

Za ekologický hotel můžeme označit ubytovací zařízení, které ve svém provozu a výstavbě uskutečnilo podstatné environmentální kroky, aby tak snížilo negativní dopady na prostředí. Pod ekologický hotel patří například také snížení energetických nároků budovy, vybudování systému třídění odpadu, používání ekologických čisticích prostředků či například i budování nových zelených ploch v okolí ubytovacího zařízení a osvětla. Osvěta, vzdělávání, školení a postupy jako např. separační plány a nádoby na třídění odpadu jsou také malým a zároveň velkým krokem k čistějšímu životnímu prostředí. Jedním z plánů společnosti do budoucna je zavedení konceptu zero waste a odběr elektřiny z obnovitelných zdrojů.

Společnost nadále pracuje na zavádění těchto ekologických opatření.

V roce 2023 se společnosti CPI Hotels podařilo snížit spotřebu elektřiny na metr čtvereční o 11,22 % oproti roku 2022, celkovou spotřebu energií na metr čtvereční o 6,79 % oproti roku 2022, spotřebu tepla o 2,94 % oproti roku 2022 a produkci odpadů o 9,63 % oproti roku 2022.

Společným cílem a závazkem společnosti je dosáhnout celkového snížení uhlíkové stopy o 32,4 % do roku 2030.



Náš domácí med - včelky v CPI Hotels máme na 2 hotelích v Praze



Náš domácí med - včelky v CPI Hotels máme na 2 hotelích v Praze



Eco concept recepcce Hotel Pinia & Resort

Aktivity v oblasti pracovněprávních vztahů

V pracovně právních vztazích společnost postupuje v souladu s příslušnými zákony

a předpisy v ČR. Společnost trvale dbá na osobní rozvoj svých zaměstnanců a jejich růst v pracovních pozicích. Zaměřuje se také zejména na zvyšování kvalifikace svých zaměstnanců, a to formou různých benefitů, školení a kurzů (např. jazykové kurzy, kurzy zaměřené na komunikační a jiné dovednosti, školení vnitřních standardů, interní školení dle příslušného oddělení atd.). O volných pozicích pro případnou možnost zvýšení kvalifikace jsou interně informováni a také jsou všechny volné pozice v celé síti viditelné a veřejné na webových stránkách společnosti www.cpihotels.com. Díky tomu zaměstnanci dostávají transparentní možnost pracovního růstu v rámci celé společnosti.

Aktivity v oblasti společenské odpovědnosti (CSR)

Společnost se aktivně stará jak o vnitropodnikovou, tak o mimopodnikovou odpovědnost, kterou realizuje nad rámec zákonných povinností, a to ve vztahu ke svým zaměstnancům, společnosti a životnímu prostředí.

Ve vnitropodnikové oblasti dbá na zdraví, spokojenost a bezpečnost zaměstnanců, dodržuje pracovní standardy, lidská práva, pečuje a podporuje své zaměstnance, dodržuje zvýšené hygienické standardy a postupy, uznává a řídí se základními morálními pravidly.

V mimopodnikové odpovědnosti je společnost také aktivní.

Aktivně i nadále centrálně spolupracuje s nadacemi, jako je Chance 4 Children (projekt „Dr. Clown“), Nadání a dovednosti (projekt „Rozhled“), Kapka naděje (projekt „O kapku lepší check-out“), Nadace Terezy Maxové nebo spolupráce s Nadačním fondem Kryštof.

Za rok 2023 se společnost podílela například na těchto aktivitách:

Hotel Courtyard by Marriott Prague City se opět stal útočištěm neziskové organizace Nadání a dovednosti. Cílem organizace je ulehčit a připravit na život děti, které neměly to štěstí, aby vyrůstaly v rodinách. Jelikož si této pomoci moc ceníme, nabízíme organizaci ubytovací a konferenční prostory zcela zdarma.

Quality Hotel Brno Exhibition Centre darovali opotřebované lůžkoviny Směčce z Knihánkova, kde se starají o staré pejsky. Lůžkoviny posloužily jako pelíšky. Kolegové také uspořádali sbírku výtvarných potřeb pro Dětskou nemocnici Brno. Na Vánoce zase udělali radost 24 dětem z DD Domova Bojkovice.

Plyšový panáček Kryštůfek v červené záchranářské bundě, je již tři roky naším partákem na všech hotelových provozech. K čemu je Kryštůfek vlastně užitečný? Jeho přítomnost snižuje úzkost a obavy dětí, kteří jsou například sanitkou nebo helikoptérou převáženy do zdravotnických zařízení. Tím pomáhá i samotným záchranářům, doktorům a dalšímu zdravotnickému personálu, při ošetřování dětí. My jsme velice hrdí, že můžeme tento projekt podporovat a věříme, že díky této spolupráci s Nadačním fondem Kryštůfek, zpříjemníme dětem pobyt v nemocnicích a zdravotnickému personálu ulehčíme práci s dětmi. V naší síti se na Kryštůfka vybralo 16 400 korun.

Dále podporujeme nadační fond Světluška, organizátorům akcí (Kavárna po tmě nebo Běh pro Světlušku) poskytujeme ubytování v našich hotelech. V loňském roce se např. Běhu pro Světlušku účastnilo 8 kolegů z Prahy a Brna.

Kapka naděje je další organizace, která pomáhá na správném místě. V roce 2023 se lidé z organizace zaměřili na dětskou psychiatrii a také na toto téma natočili dokument s názvem „Co ti je? Nic“. Jejich práce si nesmírně vážíme a jako poděkování jim poskytujeme ubytování v našich hotelech, které využívají při cestách k další pomoci.

Také jsme v loňském roce vysadili CPI Les. Kolegové z centrály a pražských hotelů vyjeli do Jíloviště u Prahy, aby společně zasadili stroměčky. Celkem jsme během této akce zasadili 300 stroměčků, akce probíhala pod záštitou nadace Dřevo pro život.

Myslíme také na naše zaměstnance abychom jim udělali radost, proto jsme maminkám ke dni matek a tatínkům ke dni otců koupili malé dárečky na e-shopu Nakup na Dobro ve formě Láskyplných sušenek pro maminku a Dobrovice pro tatínka. Projekt Nakup na Dobro prodává předměty s příběhem, nákupem jsme podpořili lokální výrobce a lidi s hendikepem.

Finančně jsme podpořili budoucí kuchaře z Integrované školy Slavkov u Brna. Studenti se díky finanční pomoci mohli zúčastnit soutěže, kde vyhráli 1. a 3. místo za uvařený moderní pokrm. Jsme rádi, že jsme takto mladé talenty mohli podpořit a moc jim k výhře gratulujeme.

Ke konci roku, jsme se rozhodli pomoci, kde se dalo. Stejně jako v roce 2022 jsme se rozhodli zapojit do sbírky „Krabice od bot“, s kolegy napříč regiony jsme darovali celkem 39 Krabic od Bot. Díky těmto krabicím jsme vykouzlili na štědrý den úsměv na tváři 39 dětem, maminkám či tatínkům. Abychom pomohli i přírodě, darovali jsme 100 sazeniček stromů a nadace Dřevo pro život je vysázela v Jílovém u Prahy.

I v roce 2024 budeme v dobročinnosti pokračovat.

Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Společnost nevlastní vlastní akcie.

Informace o pobočkách nebo jiných částech závodu v zahraničí

Společnost v uvedeném období neměla pobočku nebo jinou část závodu v zahraničí.

Řízení finančních rizik

Společnost řídí svá finanční rizika s primárním cílem nastavit limity rizik a poté zajistit, aby se expozice vůči rizikům pohybovala v rámci těchto limitů.

Dohled nad riziky provádí výkonné vedení a statutární orgán.

Zpráva správní rady o podnikatelské činnosti a stavu majetku v roce 2023

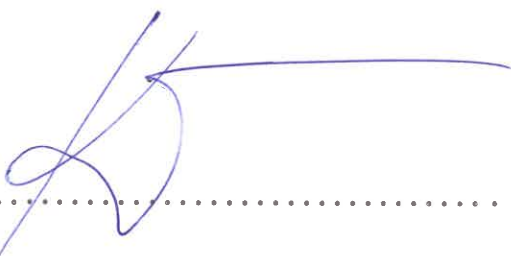
Společnost a její dceřiné společnosti v roce 2023 provozovaly a spravovaly 33 ubytovacích zařízení, z toho 9 pod značkou Clarion Hotels (franšíza Choice International), 9 hotelů pod značkou Mamaison Hotels & Residences, 2 hotely pod značkou Comfort Hotels (franšíza Choice International), 2 hotely pod značkou Quality Hotels (franšíza Choice International), 2 hotely pod vlastní značkou Spa & Kur Hotels, 1 hotel pod značkou Buddha-Bar Collection, 1 hotel pod značkou Holiday Inn, 2 hotely pod značkou Courtyard by Marriott, 2 ubytovací zařízení pod značkou Ubytovny.cz a 4 hotely pod značkou nezávislých Private Label Hotels.

V roce 2023 se společnost zaměřovala na zkvalitnění poskytovaných služeb, tak, aby naplnila ve všech směrech náročné požadavky současného trhu, a její fungování bylo co nejefektivnější. Společnost CPI Hotels v roce 2023 nadále pracovala na zavádění AI a smart technologií, které hosta provázejí po celou dobu pobytu od procesu rozhodnutí až po konec pobytu v hotelu. V uplynulých letech již společnost zavedla online check-in prostřednictvím systému Straiv, bezkontaktní check-in na self check-in kioscích, bezpečné platební brány Adyen nebo online concierge. Společnost v roce 2023 nadále pracovala na vylepšování těchto technologií v zájmu hosta.

V souladu s nastavenou strategií byl rovněž kladen důraz na ekologii a energetické úspory.

Hlavním cílem společnosti bylo i nadále poskytovat vysoce kvalitní ubytovací a konferenční služby ve všech jí provozovaných hotelech a zařízeních.

V Praze dne 31. 10. 2024


.....
Ing. Jan Kratina
člen správní rady
CPI Hotels, a.s.



Zpráva o vztazích za rok 2023

CPI Hotels, a.s.

Zpráva o vztazích za rok 2023



ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ROK 2023

**Zpráva o vztazích mezi
ovládající osobou a osobou ovládanou a o vztazích mezi
ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou**

vypracovaná

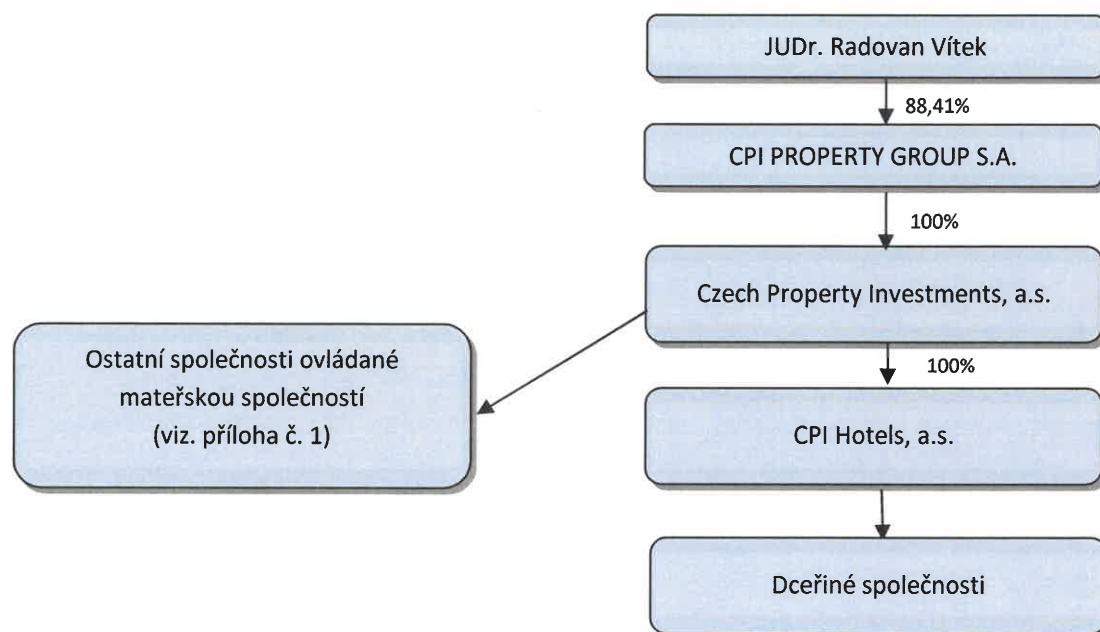
podle § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších
předpisů

statutárním orgánem společnosti CPI Hotels, a.s.

IČ: 471 16 757, se sídlem Bečvářova 2081/14, 100 00 Praha 10
zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze
oddíl B, vložka 1914

Tato zpráva o vztazích je vypracována za účetní období roku 2023.

Struktura vztahů mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023



Společnost ovládaná

CPI Hotels, a.s.

IČ 471 16 757

Bečvářova 2081/14, 100 00 Praha 10

zapsaná v obchodním rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 1914

Předmět činnosti:

- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
- hostinská činnost
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin
- masérské, rekondiční a regenerační služby
- silniční motorová doprava - nákladní provozovaná vozidly nebo jízdními soupravami o největší povolené hmotnosti nepřesahující 3,5 tuny, jsou-li určeny k přepravě zvířat nebo věcí, - osobní provozovaná vozidly určenými pro přepravu nejvýše 9 osob včetně řidiče

Statutární orgán – Správní rada:

Člen Správní rady: Ing. Jan Kratina
Člen Správní rady: Ing. Marcela Tvaročková

Základní kapitál: 2 432 700 Kč
Splaceno: 100 %

(dále jako "Ovládaná osoba" nebo „Dceřiná společnost“).

Úloha ovládané osoby je spravování nemovitostí, bytů a nebytových prostor v České republice.

Způsob a prostředky ovládání

K 31. prosinci 2023 byla společnost Czech Property Investments, a.s. jediným akcionářem vlastnícím 100 % akcií společnosti CPI Hotels, a.s.. Jediným akcionářem společnosti Czech Property Investments, a.s. je CPI PROPERTY GROUP S.A., která vlastní 100 % akcií.

Společnost ovládající Dceřinou společnost

Czech Property Investments, a.s.

IČO 427 16 161

Purkyňova 2121/3, Nové Město, 110 00 Praha 1

zapsaná v obchodním rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 1115

Předmět činnosti:

- Činnost účetních poradců, vedení účetnictví
- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
- Projektová činnost ve výstavbě
- Provádění staveb, jejich změn a odstraňování
- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Statutární orgán – představenstvo:

Předseda představenstva: Ing. Zdeněk Havelka
Člen představenstva: Ing. Pavel Měchura

Základní kapitál: 6 186 996 800 Kč

Jediný akcionář: CPI PROPERTY GROUP S.A.
(dále jako Mateřská společnost nebo Ovládající osoba)

Společnosti ovládané Mateřskou společností přímo nebo nepřímo viz níže přiložený seznam společností (dále „Ostatní ovládané osoby“).

Společnost ovládající Mateřskou společnost:

CPI PROPERTY GROUP S.A.

Sídlo: 40, rue de la Vallée, L - 2661 Luxembourg

Spisová značka: B 102254

Předmět činnosti:

- získávání nemovitostí, majetková účast a poskytování půjček ve společnostech tvořící součást skupiny CPI PROPERTY GROUP (dále jen „skupina“).

Statutární orgán – představenstvo:

člen představenstva:	Edward Hughes
člen představenstva:	Philippe Magistretti
člen představenstva:	David Greenbaum
člen představenstva:	Oliver Schlink
člen představenstva:	Jonathan Lewis
člen představenstva:	Tomáš Salajka
člen představenstva:	Omar Sattar
člen představenstva:	Tim Scoble

Základní kapitál: 870 485 025,90 EUR

(dále jako „CPI PROPERTY GROUP“, příp. „Společnost ovládající Mateřskou společnost“)

K 31. prosinci 2023 je společnost CPI PROPERTY GROUP nepřímo vlastněna panem Radovanem Vítkem. K 31. prosinci 2023 je Radovan Vítek ovládající osobou společnosti CPI PROPERTY GROUP, ve které nepřímo drží 88,41 % akcií.

Dceřiné společnosti

K 31. prosinci 2023 vlastní Společnost CPI Hotels, a.s. podíly v těchto společnostech:

	Vlastnický podíl
Hotel Lucemburská, s.r.o.	100,00%
CPI Hotels Hungary Kft.	100,00%
CPI HOTELS POLAND Sp.z o.o.	100,00%
CPI Hotels Slovakia, s. r. o.	100,00%
Labská Property, s. r. o.	100,00%
CPI Hotels Catering, s.r.o.	100,00%
Statek Blatiny, s.r.o.	100,00%
CPI Hotels Europeum Kft.	100,00%

Přehled jednání, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob; přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající; vztahy k ostatním společnostem ve skupině CPI PROPERTY GROUP; zhodnocení statutárního orgánu výhod a nevýhod plynoucích pro Ovládanou osobu v rámci skupiny CPI PROPERTY GROUP; prohlášení o újmě.

A. Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takového jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby

Společnost CPI Hotels, a.s. nerealizovala na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob žádná významná jednání.

B. Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající (přímo i nepřímo)

Mezi osobou ovládanou a osobou ovládající neexistují žádné smluvní vztahy.

C. Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a dceřinými společnostmi

Mezi Ovládanou osobou a jejími dceřinými společnostmi existují následující smluvní vztahy:

Smlouva o úvěru ze dne 15. října 2014 se společností CPI Hotels Hungary Kft, ve znění pozdějších dodatků.

Smlouva o úvěru ze dne 15. října 2014 se společností CPI HOTELS POLAND Sp.z o.o., ve znění pozdějších dodatků.

Smlouva o úvěru ze dne 17. července 2015 se společností CPI Hotels Slovakia, s. r. o., ve znění pozdějších dodatků.

Smlouva o úvěru ze dne 7. dubna 2016 se společností CPI Hotels Hungary Kft, ve znění pozdějších dodatků.

Hotel management agreement - Andrassy Hotel ze dne 1. listopadu 2014 se společností CPI Hotels Hungary Kft, ve znění pozdějších dodatků.

Hotel management agreement - Izabella Residence ze dne 1. listopadu 2014 se společností CPI Hotels Hungary Kft, ve znění pozdějších dodatků.

Hotel management agreement – Starlight Suiten ze dne 1. prosince 2015 se společností CPI Hotels Hungary Kft, ve znění pozdějších dodatků.

Hotel management agreement – Residence Diana ze dne 1. ledna 2015 se společností CPI HOTELS POLAND Sp.z o.o., ve znění pozdějších dodatků.

Hotel management agreement – La Regina Hotel ze dne 1. února 2015 se společností CPI HOTELS POLAND Sp.z o.o., ve znění pozdějších dodatků.

Hotel management agreement – Residence Sulekova ze dne 1. srpna 2015 se společností CPI Hotels Slovakia, s. r. o., ve znění pozdějších dodatků.

Smlouva o správě nemovitosti a dalších službách ze dne 7. dubna 2016 se společností CPI Hotels Slovakia, s. r. o.

Smlouva o zápůjčce ze dne 1. března 2019 se společností Statek Blatiny, s.r.o.

Smlouva o zápůjčce ze dne 16. prosince 2019 se společností CPI Hotels Catering, s.r.o.

Smlouva o úvěru ze dne 1. dubna 2020 se společností CPI Hotels Europeum Kft.

Smlouva o zápůjčce ze dne 1. června 2020 se společností Hotel Lucemburská, s.r.o.

Smlouva o poskytování služeb ze dne 2. srpna 2021 se společností Hotel Lucemburská, s.r.o.

D. Vztahy k ostatním společnostem ve skupině CPI PROPERTY GROUP

Mezi Ovládanou osobou a ostatními společnostmi ve skupině CPI PROPERTY GROUP existují následující smluvní vztahy:

Smlouva o nájmu nemovitostí se společností CPI Beet, a.s. ze dne 23. července 2010, ve znění pozdějších dodatků.

Smlouva o nájmu nebytových prostor se společností Marissa West, a.s. ze dne 19. dubna 2013, ve znění pozdějších dodatků.

Smlouva o nájmu parkovacího stání se společností Marissa West, a.s. ze dne 20. dubna 2013, ve znění pozdějších dodatků.

Smlouva o poskytování služeb se společností CPI Energo, a.s. (dříve CPI - Facility, a.s.) ze dne 1. března 2012, ve znění pozdějších dodatků.

Smlouva o poskytování služeb se společností CPI Energo, a.s. (dříve CPI - Facility, a.s.) ze dne 1. května 2012, ve znění pozdějších dodatků.

Smlouvy o sdružených službách dodávky elektřiny se společností CPI Energo, a.s. ze dne 30. prosince 2022.

Podlicenční smlouva se společností CPI Services, a.s. ze dne 23. června 2016.

Rámcová smlouva o poskytování služeb a podpory se společností CPI Services, a.s. ze dne 1. září 2017

Smlouva o poskytování služeb se společností CPI Property a Facility, s.r.o. ze dne 27. prosince 2017.

Pachtovní smlouva se společností Orchard Hotel a.s. ze dne 1. července 2019, ve znění pozdějších dodatků.

Pachtovní smlouva se společností Lockhart, a.s. ze dne 1. října 2019, ve znění pozdějších dodatků.

Pachtovní smlouva se společností CPI Hotels Properties, a.s. ze dne 1. ledna 2020, ve znění pozdějších dodatků.

Pachtovní smlouva se společností BRNO INN, a.s. ze dne 1. února 2020, ve znění pozdějších dodatků.

Smlouva o úvěru se společností CPI FIM S.A. ze dne 1. července 2020, ve znění pozdějších dodatků.

Pachtovní smlouva se společností Best Properties South, a.s. ze dne 1. ledna 2021, ve znění pozdějších dodatků.

Pachtovní smlouva se společností Carpenter Invest, a.s. ze dne 1. ledna 2021, ve znění pozdějších dodatků.

Pachtovní smlouva se společností Conradian, a.s. ze dne 1. ledna 2021.

Pachtovní smlouva se společností CPI – Real Estate, a.s. ze dne 1. ledna 2021.

Pachtovní smlouva se společností HOTEL U PARKU, s.r.o. ze dne 1. ledna 2021.

Pachtovní smlouva se společností Balvinder, a.s. ze dne 1. ledna 2021.

Pachtovní smlouva se společností Hraničář, a.s. ze dne 1. ledna 2021, ve znění pozdějších dodatků.

Pachtovní smlouva se společností MUXUM, a.s. ze dne 1. ledna 2021, ve znění pozdějších dodatků.

Pachtovní smlouva se společností Janáčkovo nábřeží 15, s.r.o. ze dne 1. ledna 2021, ve znění pozdějších dodatků.

Pachtovní smlouva se společností Kerina, a.s. ze dne 1. ledna 2021.

Pachtovní smlouva se společností LD Praha, a.s. ze dne 1. ledna 2021.

Pachtovní smlouva se společností Marissa Théta, a.s. ze dne 1. ledna 2021, ve znění pozdějších dodatků.

Pachtovní smlouva se společností Olomouc Building, a.s. ze dne 1. ledna 2021, ve znění pozdějších dodatků.

Pachtovní smlouva se společností Residence Belgická, s.r.o. ze dne 1. ledna 2021.

Pachtovní smlouva se společností Tyršova 6, a.s. ze dne 1. ledna 2021.

Pachtovní smlouva se společností Vigano, a.s. ze dne 1. ledna 2021.

Pachtovní smlouva se společností Bayton Alfa, a.s. ze dne 1. ledna 2021.

Smlouva o úvěru s Pavlem Měchurou ze dne 20. listopadu 2023.

E. Ostatní právní úkony

V roce 2023 nebyly provedeny žádné další právní úkony mezi společností CPI Hotels, a.s. a ovládajícími osobami a mezi společností CPI Hotels, a.s. a společnostmi ovládanými Ovládajícími osobami.

F. Ostatní opatření, jejich výhody a nevýhody, poskytnutá plnění, přijatá protiplnění

V průběhu účetního období nebyla v zájmu či na popud Ovládajících osob nebo osob ovládaných Ovládajícími osobami ze strany společnosti CPI Hotels, a.s. přijata či uskutečněna žádná opatření.

Během účetního období nebyla v zájmu či na popud Ovládajících osob nebo osob ovládaných Ovládajícími osobami ze strany společnosti CPI Hotels, a.s. přijata či uskutečněna žádná plnění a protiplnění.

Statutární orgán má za to, že pro Ovládanou osobu ze skutečnosti, že je součástí skupiny CPI PROPERTY GROUP, plynou výhody spočívající zejména v přístupu k administrativnímu, právnímu a finančnímu zázemí poskytovanému v rámci Skupiny, které by jinak Ovládaná osoba musela zajišťovat sama. Statutární orgán má dále za to, že Ovládané osobě neplynou z postavení ve Skupině žádné nevýhody ani rizika.

G. Prohlášení o újmě

Představenstvo ovládané osoby prohlašuje, že společnosti CPI Hotels, a.s. nevznikla z titulu uzavření výše uvedených smluv, uskutečnění výše uvedených jiných právních úkonů, ostatních opatření a poskytnutých plnění či přijatých protiplnění žádná újma.

Ostatní společnosti ovládané mateřskou společností viz příloha č. 1.

Závěr

Statutární orgán konstatuje, že zpráva je úplná a že zveřejnění dalších informací, zejména pokud se týká rozšíření rozsahu nebo hloubky údajů podléhá režimu obchodního tajemství dle § 504 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Statutární orgán společnosti prohlašuje, jednajíce s péčí řádného hospodáře, že si není vědom skutečnosti, že by z výše uvedených smluv nebo opatření vznikla společnosti újma.

V Praze dne 31. března 2024



Marcela Tvaročková
člen správní rady
CPI Hotels, a.s.

Příloha č. 1: Ostatní společnosti ovládané mateřskou společností:

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Česká republika	Vlastnický podíl [%]	Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Česká republika	Vlastnický podíl [%]
Balvinder, a.s.	100,00	HOLEŠOVICE SPIN OFF s.r.o.	50,00
Baudry Beta, a.s.	100,00	Hotel Lucemburská, s.r.o.	100,00
BAYTON Alfa, a.s.	100,00	HOTEL U PARKU, s.r.o.	91,17
BAYTON Gama, a.s.	91,17	Hraničář, a.s.	100,00
Best Properties South, a.s.	100,00	Janáčkovo nábřeží 15, s.r.o.	100,00
BPT Development, a.s.	100,00	Jetřichovice Property, a.s.	91,17
CPI Development Services, s.r.o. (dříve Brno Development Services, s.r.o.)	100,00	Kerina, a.s.	100,00
BRNO INN, a.s.	100,00	KOENIG Shopping, s.r.o.	100,00
Brno Property Development, a.s.	91,17	Kosmonosy Investments, s.r.o.	100,00
Březiněves, a.s.	100,00	Kunitz Capital, a.s. ⁴⁾ (do 31.12.2023)	50,00
Byty Lehovec, s.r.o.	100,00	Labská Property, s.r.o.	100,00
Carpenter Invest, a.s.	100,00	LD Praha, a.s.	100,00
Chuchle Arena Praha, s.r.o. (od 27.11.2023)	80,00	Lockhart, a.s.	100,00
Conradian, a.s.	100,00	Lucemburská 46, a.s. (do 20.4.2023)	00,00
CPI – Bor, a.s.	100,00	Marcano, a.s. (od 27.11.2023)	80,00
CPI – Horoměřice, a.s.	91,17	MARRETIM s.r.o.	100,00
CPI – Real Estate, a.s.	100,00	Marissa Omikrón, a.s. (do 21.11.2023)	00,00
CPI – Zbraslav, a.s.	100,00	Marissa Tau, a.s.	100,00
CPI Beet, a.s.	100,00	Marissa Théta, a.s.	100,00
CPI Black, s.r.o.	100,00	Marissa West, a.s. ⁶⁾	100,00
CPI BYTY, a.s.	100,00	Megalotonia, s.r.o.	100,00
CPI East, s.r.o. (do 20.12.2023)	0,00	MUXUM, a.s.	100,00
CPI Energo, a.s.	100,00	Na Poříčí, a.s.	100,00
CPI Flats, a.s.	100,00	Nové Holešovice Development a.s.	50,00
CPI Green, a.s.	100,00	Notosoaria, s.r.o.	100,00
CPI Group, a.s.	100,00	Nidorino, s.r.o. (od 6.11.2023)	100,00
CPI Group Services, a.s.	100,00	Nymburk Property Development, a.s.	100,00
CPI Hotels, a.s.	100,00	Olomouc Building, a.s.	100,00
CPI Hotels Catering, s.r.o.	100,00	Orchard Hotel a.s.	100,00
CPI Hotels Properties, a.s.	100,00	Outlet Arena Moravia, s.r.o.	100,00
CPI Kappa, s.r.o.	100,00	OZ Trmice, a.s.	100,00
CPI Kvinta, s.r.o.	100,00	Platnéfská 10, s.r.o.	100,00
CPI Management, s.r.o.	100,00	PROJECT FIRST, a.s.	91,17
CPI Národní, s.r.o.	100,00	Project Nisa, s.r.o.	100,00
CPI Office Business Center, s.r.o. (do 22.11.2023)	00,00	Projekt Zlatý Anděl, s.r.o. (do 22.11.2023)	00,00
CPI Office Prague, s.r.o. (do 20.4.2023)	00,00	Prostějov Investments, a.s.	100,00
CPI Oktáva, s.r.o. (od 6.11.2023)	100,00	Residence Belgická, s.r.o.	100,00
CPI – Orlová, a.s.	91,17	Rezidence Jančova, s.r.o.	100,00
CPI Property, s.r.o. (dříve Direopona, s.r.o.)	100,00	Rezidence Malkovského, s.r.o.	100,00
CPI Reality, a.s. ³⁾	100,00	Seattle, s.r.o.	100,00
CPI Retail Portfolio I, a.s. (do 21.11.2023)	00,00	Sentreta, a.s. (od 3.11.2023)	100,00
CPI Retail Portfolio VIII s.r.o. (do 21.11.2023)	00,00	Statek Blatiny, s.r.o.	100,00
CPI Sekunda, s.r.o.	100,00	Statenice Property Development, a.s.	100,00
CPI Septima, s.r.o. (od 6.11.2023)	100,00	Stogetic, a.s. (od 24.11.2023)	80,00
CPI Services, a.s.	100,00	Tachov Investments, s.r.o.	100,00
CPI Shopping MB, a.s. (do 22.11.2023)	00,00	Telč Property Development, a.s.	91,17
CPI Shopping Teplice, a.s.	100,00	Tepelné hospodářství Litvínov, s.r.o.	100,00
CPI Silver, a.s.	100,00	Tretarta, a.s. (od 3.11.2023)	100,00
CPI Smart Power, a.s. ²⁾ (od 21.3.2023)	100,00	Turf Holding, a.s. (od 27.11.2023)	74,88
CPI Solar ONE, a.s. (od 3.11.2023)	100,00	Turf Praha, a.s. (od 27.11.2023)	67,20
CPI Solar TWO, a.s. (od 3.11.2023)	100,00	TMM, s.r.o. (od 27.11.2023)	67,20
CPI South, s.r.o.	10,00	TOTO CZ, a.s. (od 27.11.2023)	67,20
CPI Blatiny, s.r.o.	100,00	Třinec Property Development, a.s. (do 21.11.2023)	00,00
CPI Théta, a.s.	100,00	Tyršova 6, a.s.	100,00
Eclair Aviation s.r.o. (od 23.11.2023)	100,00	U svatého Michala, a.s. (do 30.11.2023)	00,00
EMH South, s.r.o.	100,00	Venonata, s.r.o. (od 6.11.2023)	100,00
Farhan, a.s.	100,00	V Team Prague, s.r.o. (od 27.11.2023)	80,00
Fenekina, a.s. (od 3.11.2023)	100,00	Vigano, a.s.	100,00
FL Property Development, a.s.	91,17	Vulcanion, a.s.	100,00
FVE Dělouš, s.r.o. (od 21.11.2023)	100,00	Vulpix, s.r.o. (od 6.11.2023)	100,00
Galopota, a.s. (od 24.11.2023)	80,00	ZET.office, a.s. (do 20.4.2023)	00,00
HD Investment, s.r.o.	100,00		

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. – Francie	Vlastnický podíl [%]
CPI France aSASU	100,00
CPI IMMO S.a.r.l.	100,00

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. – Guernsey	Vlastnický podíl [%]
ST Project Limited	100,00

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. – Chorvatsko	Vlastnický podíl [%]
CPI Services CRO d.o.o.	100,00

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. – Maďarsko	Vlastnický podíl [%]
Andrássy Real Kft. (do 20.02.2023)	00,00
CPI Hungary Investments Kft.	100,00
CAMPONA Shopping Center Kft.	100,00
CPI Retail One Kft.	100,00
CPI Retail Portfolio Holding Kft.	100,00
CPI Facility Management Kft.	100,00
CPI Hotels Europeum Kft.	100,00
CPI Hotels Hungary Kft.	100,00
CPI Hungary Kft.	100,00
Europeum Kft.	100,00
Andrássy Hotel Zrt.	100,00
Hightech Park Kft.	100,00
IS Nyír Kft.	100,00
IS Zala Kft.	100,00
New Age Kft.	100,00
Ozrics Kft.	100,00
Polús Shopping Center Zrt.	100,00
Polus Társasház Üzemeltető Kft.	100,00
Real Estate Energy Kft.	100,00
Residence Izabella Zrt.	100,00

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. – Itálie	Vlastnický podíl [%]
CPI Hotels Italy Sarl	100,00
CPI Real Estate Italy S.r.l. (do 25.07.2023)	00,00
CPI Tor di Valle S.r.l.	100,00
Eurocraft Cantieri Navali S.r.l.	49,00
Capital Dev S.p.A.	100,00
Parsec 6 S.p.A.	100,00
Parco delle Acacie Due S.p.A	100,00
Vicovaro R.E. S.r.l.	100,00
Samar - S.P.A.	100,00
Istituto Immobiliare Di Catania S.P.A.	93,00
C.E.CO.S. COMPLETAMENTO EDILIZIO CORSO SICILIA S.p.A.	93,00
Istituto per l'Edilizia Popolare di San Berillo S.r.l.	92,99
S. Maria Della Guardia S.R.L.	47,43

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. – Lucembursko	Vlastnický podíl [%]
CPI PG Management S.a.r.l.	100,00
Endurance Hospitality Finance S.à.r.l. (převod k 30.11.2023 pod CPIPG SA)	0,00
Endurance Hospitality Asset S.à.r.l.	100,00
Hospitality Invest, S.à.r.l.	100,00
MMR RUSSIA S.à.r.l.	100,00

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. – Polsko	Vlastnický podíl [%]
Atrium Complex sp. z o.o.	100,00
BWV Offices sp. z o.o.	100,00
BWGH Offices sp. z o.o.	100,00
BWK Offices sp. z o.o.	100,00
CENTRAL TOWER 81 Sp. zo. o.	100,00
City Gardens Sp. z o.o.	100,00
CPI HOTELS POLAND Sp. z o.o.	100,00
CPI Poland Sp. z o.o.	100,00
CPI Property Development sp. z o.o.	100,00
CPI Poland Property Management sp. z o.o.	100,00
CT Development sp. z o.o.	100,00
Diana Development sp. z o.o.	100,00
Equator II Development sp. z o.o.	100,00
Equator Real sp. z o.o.	100,00
Gadwall Sp. z o.o.	100,00
GCA Property Development Sp. z o.o.	100,00
Le Regina Warsaw Sp. z o.o.	100,00
Moniuszki Office sp. z o.o.	100,00
Oxford Tower sp. z o.o.	100,00
Prosta 69 Sp.z.o.o.	100,00
Tower-Service sp. z o.o.	50,30

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. – Rumunsko	Vlastnický podíl [%]
PRO Tower Development S.R.L.	100,00
CPI Romania S.R.L.	100,00
ES Bucharest Development S.R.L.	100,00
ES Bucharest Properties S.R.L.	100,00
Felicia Shopping Center S.R.L.	100,00
MH Bucharest Properties S.R.L.	88,00
RSL Real Estate Development S.R.L.	100,00
ES Hospitality Srl.	100,00

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. – Rusko	Vlastnický podíl [%]
Hotel Pokrovka, org. unit	100,00
Orco Pokrovka Management o.o.o.	100,00

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. – Rakousko	Vlastnický podíl [%]
Services Austria GmbH (dříve Ea Einhundertzvierundneunzigste WT GmbH)	100,00

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. – Slovensko	Vlastnický podíl [%]
CPI Facility Slovakia, a.s.	100,00
CPI Hotels Slovakia, s.r.o.	100,00
CPI Žabotova, a.s.	100,00

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. – Britské Panenské Ostrovy		Vlastnický podíl [%]
CPI Finance (BVI) Limited		99,90
Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. – Kypr		Vlastnický podíl [%]
CODIAZELLA LDT		99,90
CPI CYPRUS LIMITED		100,00
LERIEGOS LIMITED		100,00
NUKASSO HOLDINGS LIMITED (v likvidaci)		100,00
SASHKA LIMITED		100,00
VOLANTI LIMITED		100,00
ZLATICO LIMITED		99,90
Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. – Švýcarsko		Vlastnický podíl [%]
CMA Immobilier SA		100,00
One Crans-Montana SA		99,70
Zerodix S.á.r.l.		99,70
Rannchmatti SA		100,00
Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. – Srbsko		Vlastnický podíl [%]
CPI Services d.o.o. Beograd		100,00
Společnosti kontrolované společností CPI FIM SA (LU)		Vlastnický podíl [%]
BD Malostranská, a.s. ¹⁾ (od 1.7.2023)		100,00
Beta Development, s.r.o.		35,00
Brno Property Invest XV, s.r.o.		100,00
Bubny Development, s.r.o.		100,00
BYTY PODKOVA, a.s.		100,00
Camuzzi, a.s.		100,00
Castor Investments sp. z o.o.		100,00
Castor Investments sp. z o.o. S.K.A.		100,00
CD Property, s.r.o. (do 20.4.2023)		00,00
CPI – Krásné Březno, a.s.		100,00
CPI – Land Development, a.s.		100,00
CPI ACAYA S.r.l.		100,00
Společnosti kontrolované společností CPI FIM SA (LU)		Vlastnický podíl [%]
CPI FIM GOLD, a.s. (od 21.3.2023)		100,00
CPI FIM WHITE, a.s. (od 21.3.2023)		100,00
CPI Italy 130 SPV S.r.l.		100,00
CPI Park Chabařovice, s.r.o.		100,00
CPI Park Žďárek, a.s.		100,00
CPI Podhorský Park, s.r.o.		100,00
CPI Pigna S.r.l.		100,00
CPI REV Italy II S.r.l.		100,00
CPI South, s.r.o.		90,00
Darilia, a.s.		100,00
Development Doupovská, s.r.o.		75,00
Diana Property Sp. z o.o.		100,00
Equator IV Offices sp. z o.o.		100,00
Estate Grand, s.r.o.		100,00
Eurocentrum Offices sp. z o.o.		100,00
Industrial Park Stříbro, s.r.o.		100,00
JIHOVÝCHODNÍ MĚSTO, a.s.		100,00
Land Properties, a.s. ⁵⁾		100,00
CPI Park Plzeň, s.r.o.		100,00
LES MAS DU FIGUIER		100,00
Marki Real Estate Sp. z o.o.		100,00
MQM Czech, a.s.		100,00
NOVÁ ZBROJOVKA, s.r.o.		100,00
Nupaky, a.s.		100,00
Pietroni, s.r.o.		100,00
Polygon BC, a.s.		100,00
Rezidence Kunratice, s.r.o.		100,00
Rezidence Pragovka, s.r.o.		100,00
SCP Ailey		00,10
SCP Ciskey		00,10
SCP Kandler		00,10
SCP Madrid		00,10
SCP NEW BLUE BIRD		00,10
SCP Reflets		00,10
SCP Pierre Charron		00,10
SCP Villa De Tahiti		00,10
Strakonice Property Development, a.s.		100,00
STRM Alfa, a.s.		100,00
STRM Beta, a.s.		100,00
STRM Gama, a.s.		100,00
Uniborc S.A.		35,00
Vysočany Office, a.s.		100,00
WFC Investments sp. z o.o.		100,00

¹⁾ BD Malostranská, a.s. – 1. července 2023 společnost vznikla rozdělením společnosti Land Properties, a.s., se sídlem Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 273 72 928, odštěpením se vznikem nové společnosti dle projektu vyhotoveného dne 25. května 2023 společností Land Properties, a.s. jako rozdělovanou společností, dle něhož rozdělovaná společnost Land Properties, a.s. nezanikla, ale došlo k přechodu vyčleněné části jmění rozdělované společnosti uvedené v projektu na odštěpením vzniklou nástupnickou společnost BD Malostranská, a.s., se sídlem Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 194 94 157.

²⁾ CPI Smart Power, a.s. – Dne 30.10. 2023 byla podle § 2079 a násl. a § 2175 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, uzavřena mezi prodávajícím, Labit a.s., se sídlem Nádražní 470, 543 01 Vrchlabí, IČO: 150 37 274, společností zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové pod sp. zn. B 132 (dále jako Labit), a kupujícím, CPI Smart Power, a.s., se sídlem Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 096 98 434, společností zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 25771 (dále jako CPI Smart Power), smlouva o prodeji části závodu, na jejímž základě byla převedena část závodu tvořící samostatnou organizační složku spočívající v přípravě, výstavbě, vlastnictví a provozu vybraných nabíjecích stanic pro elektromobily z Labit na CPI Smart Power. Doklad o koupi části obchodního závodu byl založen do sbírky listin uvedených společností.

³⁾ CPI Reality, a.s. – Dle projektu rozdělení odštěpením sloučením vyhotoveného dne 16. května 2023 zúčastněnými společnostmi - CPI Reality, a.s., se sídlem Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 281 83 436, na straně jedné jako rozdělovanou společností, a Camposota, s.r.o., se sídlem Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 171 35 583, na straně druhé jako nástupnickou společností, rozdělovaná společnost CPI Reality, a.s. nezanikla, ale vyčleněná část jejího jmění uvedená v projektu přešla na nástupnickou společnost Camposota, s.r.o.

CPI Reality, a.s. – Dle projektu rozdělení odštěpením sloučením vyhotoveného dne 1. listopadu 2023 zúčastněnými společnostmi - CPI Reality, a.s., se sídlem Purkyňova 2121/3, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 281 83 436, na straně jedné jako rozdělovanou společností, a Outlet Arena Moravia, s.r.o., se sídlem Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 065 78 608, na straně druhé jako nástupnickou společností, rozdělovaná společnost CPI Reality, a.s. nezanikla, ale vyčleněná část jejího jmění uvedená v projektu přešla na nástupnickou společnost Outlet Arena Moravia, s.r.o.

⁴⁾ Kunitz Capital, a.s. – Obchodní společnost Kunitz Capital, a.s. zanikla v důsledku vnitrostátní fúze sloučením s obchodní společností Nové Holešovice Development a.s., jako Nástupnickou společností, dle Projektu vnitrostátní fúze sloučením ze dne 16.11.2023, a její jmění přešlo na obchodní společnost Nové Holešovice Development a.s., se sídlem Pobřežní 667/78, Karlín, 186 00 Praha 8, identifikační číslo 072 01 214, jako Nástupnickou společnost.

⁵⁾ Land Properties, a.s. – Společnost Land Properties, a.s., se sídlem Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 273 72 928, se rozdělila odštěpením se vznikem nové společnosti dle projektu vyhotoveného dne 25. května 2023 společností Land Properties, a.s. jako rozdělovanou společností, dle něhož rozdělovaná společnost Land Properties, a.s. nezanikla, ale došlo k přechodu vyčleněné části jmění rozdělované společnosti uvedené v projektu na odštěpením vzniklou nástupnickou společnost BD Malostranská, a.s., se sídlem Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 194 94 157.

⁶⁾ Marissa West, a.s. – Dle projektu rozdělení odštěpením sloučením vyhotoveného dne 17. května 2023 zúčastněnými společnostmi - společností Marissa West, a.s., se sídlem Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 248 32 502, na straně jedné jako rozdělovanou společností, a společnostmi (i) Karnosota, a.s., se sídlem Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 171 35 630, (ii) Ceratopsia, a.s., se sídlem Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 171 35 672 a (iii) Notosoaria, s.r.o., se sídlem Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 171 35 648, na straně druhé jako nástupnickými společnostmi, rozdělovaná společnost Marissa West, a.s. nezanikla, ale vyčleněné části jejího jmění uvedené v projektu přešly na nástupnické společnosti Karnosota, a.s., Ceratopsia, a.s. a Notosoaria, s.r.o.

¹ Uvedené vlastnické podíly u jednotlivých společností odpovídají podílu mateřské společnosti Czech Property Investments, a.s., respektive CPI FIM SA.

Zpráva nezávislého auditora

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionářům společnosti CPI Hotels, a.s.:

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti CPI Hotels, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2023, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2023, a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. prosinci 2023 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2023 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na bod 4.16 přílohy účetní závěrky popisující skutečnost, že budoucí fungování Společnosti je závislé na podpoře mateřské společnosti. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Ostatní informace

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

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

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

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

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

Odpovědnost správní rady Společnosti za účetní závěrku

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

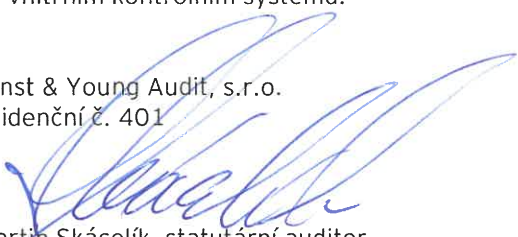
Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

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

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

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

Ernst & Young Audit, s.r.o.
evidenční č. 401



Martin Skácelík, statutární auditor
evidenční č. 2119

31. října 2024
Praha, Česká republika

Účetní závěrka

Na následujících stránkách je zobrazena řádná účetní závěrka společnosti k rozvahovému dni (poslednímu dni účetního období).

Obsah této kapitoly má následující strukturu.

Účetní závěrka společnosti skládající se z:

- **Rozvahy**
- **Výkazu zisku a ztráty**
- **Přehledu o peněžních tocích**
- **Přehledu o změnách vlastního kapitálu**
- **Přílohy účetní závěrky**

Zobrazená účetní závěrka byla schválena statutárním orgánem.

ROZVAHA
v plném rozsahu
k 31. prosinci 2023
(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

CPI Hotels, a.s.

Bečvářova 2081/14

100 00 Praha 10

Česká republika

Identifikační číslo

47116757

Označ. a	AKTIVA b	řád. c	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	1	846 932	- 114 490	732 442	676 746
B.	Stálá aktiva	2	340 596	- 96 080	244 516	249 701
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	3	37 521	- 31 988	5 533	5 317
B.I.2.	Ocenitelná práva	4	35 805	- 31 988	3 817	3 827
B.I.2.1.	Software	5	35 805	- 31 988	3 817	3 827
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	6	1 716		1 716	1 490
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	7	1 716		1 716	1 490
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	8	73 749	- 64 092	9 657	7 658
B.II.1.	Pozemky a stavby	9	16 089	- 16 089		
B.II.1.2.	Stavby	10	16 089	- 16 089		
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	11	55 121	- 48 275	6 846	7 015
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	12	- 616	272	- 344	- 385
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	13	2 747		2 747	327
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	14	2 747		2 747	327
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	15	408		408	701
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	16	408		408	701
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	17	229 326		229 326	236 726
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	18	74 466		74 466	37 724
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	19	154 860		154 860	199 002

CPI Hotels, a.s.**Rozvaha**

k 31. prosinci 2023

Označ.	A K T I V A	řád.	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	4
C.	Oběžná aktiva	20	493 722	- 18 410	475 312	416 160
C.I.	Zásoby	21	20 445		20 445	17 477
C.I.1.	Materiál	22	20 445		20 445	17 477
C.II.	Pohledávky	23	272 445	- 18 410	254 035	219 334
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	24	48 813		48 813	
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	25	48 813		48 813	
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	26	223 632	- 18 410	205 222	219 334
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	27	113 222	- 18 410	94 812	78 636
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	28	25 625		25 625	20 525
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	29	84 785		84 785	120 173
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	30	32 100		32 100	28 335
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	31	4 736		4 736	45 716
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	32	40 296		40 296	43 128
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	33	7 653		7 653	2 994
C.IV.	Peněžní prostředky	34	200 832		200 832	179 349
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	35	4 283		4 283	4 217
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	36	196 549		196 549	175 132
D.	Časové rozlišení aktiv	37	12 614		12 614	10 885
D.1.	Náklady příštích období	38	12 614		12 614	10 885

CPI Hotels, a.s.**Rozvaha**

k 31. prosinci 2023

Označ.	PASIVA	řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	39	732 442	676 746
A.	Vlastní kapitál	40	- 165 318	- 308 512
A.I.	Základní kapitál	41	2 433	2 433
A.I.1.	Základní kapitál	42	2 433	2 433
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	43	21 504	21 504
A.II.1.	Ážio	44	46 511	46 511
A.II.2.	Kapitálové fondy	45	- 25 007	- 25 007
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	46	- 25 002	- 25 002
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	47	- 5	- 5
A.III.	Fondy ze zisku	48	19 263	19 263
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	49	19 263	19 263
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	50	- 351 712	- 364 969
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	51	- 351 712	- 364 969
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	52	143 194	13 257
B. + C.	Cizí zdroje	53	896 651	984 420
C.	Závazky	54	896 651	984 420
C.I.	Dlouhodobé závazky	55	459 282	540 173
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	56	459 282	540 173
C.II.	Krátkodobé závazky	57	437 369	444 247
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	58	53 350	40 058
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	59	273 595	249 490
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	60	6 369	7 231
C.II.8.	Závazky ostatní	61	104 055	147 468
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	62	27 585	27 463
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	63	15 235	14 108
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	64	9 320	6 699
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	65	28 046	75 329
C.II.8.7.	Jiné závazky	66	23 869	23 869
D.	Časové rozlišení pasiv	67	1 109	838
D.2.	Výnosy příštích období	68	1 109	838

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

druhové členění

za rok končící 31. prosincem 2023

(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

CPI Hotels, a.s.

Bečvářova 2081/14

100 00 Praha 10

Česká republika

Identifikační číslo

47116757

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	2 011 149	1 586 257
II.	Tržby za prodej zboží	2	5 110	5 251
A.	Výkonová spotřeba	3	1 332 640	1 076 661
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4	3 867	4 224
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	5	396 816	337 798
A.3.	Služby	6	931 957	734 639
D.	Osobní náklady	7	553 776	458 691
D.1.	Mzdové náklady	8	414 125	344 380
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	9	139 651	114 311
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	10	129 878	108 010
D.2.2.	Ostatní náklady	11	9 773	6 301
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	12	6 536	7 955
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	13	6 586	7 766
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	14	6 586	7 766
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	15	- 50	189
III.	Ostatní provozní výnosy	16	23 338	14 598
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	17	14	828
III.3.	Jiné provozní výnosy	18	23 324	13 770
F.	Ostatní provozní náklady	19	3 953	4 641
F.3.	Daně a poplatky	20	34	178
F.5.	Jiné provozní náklady	21	3 919	4 463
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	22	142 692	58 158

CPI Hotels, a.s.**Výkaz zisku a ztráty - druhové členění**

za rok končící 31. prosincem 2023

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	řad.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	1	2
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	23	11 677	15 143
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	24	11 670	15 106
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	25	7	37
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	26	27 884	30 686
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	27	27 884	30 686
VII.	Ostatní finanční výnosy	28	5 532	4 298
K.	Ostatní finanční náklady	29	37 636	33 656
*	Finanční výsledek hospodaření	30	- 48 311	- 44 901
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	31	94 381	13 257
Ľ.	Daň z příjmů	32	- 48 813	
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	33	- 48 813	
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	34	143 194	13 257
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	35	143 194	13 257
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	36	2 056 806	1 625 547

k 31. prosinci 2023

Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

k 31. prosinci 2023 a 2022

		Stav v běžném období	Stav v minulém období 2022
Peněžní toky z provozní činnosti			
Z.	Výsledek hospodaření za běžnou činnost bez zdanění (+/-)	94 381	13 255
A. 1.	Úpravy o nepeněžní operace	18 589	28 045
A. 1. 1.	Odpisy stálých aktiv a pohledávek	6 636	7 766
A. 1. 2.	Změna stavu opravných položek	-50	-253
A. 1. 3.	Změna stavu rezerv		
A. 1. 4.	Kurzové rozdíly	-4 190	5 817
A. 1. 5.	(Zisk) / ztráta z prodeje stálých aktiv	-14	-828
A. 1. 6.	Urokové náklady a výnosy	16 207	15 543
A. 1. 7.	Ostatní nepeněžní operace (např. přecenění na reálnou hodnotu do HV, přijaté dividendy)		
A *	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu,	112 970	41 300
A. 2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	6 991	112 887
A. 2. 1.	Změna stavu zásob	-2 968	-3 386
A. 2. 2.	Změna stavu obchodních pohledávek	-16 176	-33 654
A. 2. 3.	Změna stavu ostatních pohledávek a přechodných účtů aktiv	31 880	-43 294
A. 2. 4.	Změna stavu obchodních závazků	24 105	130 823
A. 2. 5.	Změna stavu ostatních závazků a přechodných účtů pasiv	-29 850	62 398
A **	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, placenými úroky a mimořádnými	119 961	154 187
A. 3. 1.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku	-28 255	-85 019
A. 4. 1.	Zaplacená daň z příjmů		
A ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	91 706	69 168
Peněžní toky z investiční činnosti			
B. 1. 1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-45 542	-19 383
B. 2. 1.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	14	828
B. 3. 1.	Poskytnuté půjčky a úvěry	39 042	24 388
B. 4. 1.	Přijaté úroky	13 456	17 662
B. 5. 1.	Přijaté podíly na zisku		
B ***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	6 970	23 495
Peněžní toky z finanční činnosti			
C. 1.	Změna stavu dlouhodobých závazků a dlouhodobých, příp. krátkodobých úvěrů	-77 192	-86 091
C. 2. 1.	Dopady změn základního kapitálu na peněžní prostředky		
C. 2. 2.	Vyplacené podíly na zisku		
C. 2. 3.	Dopad ostatních změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky		1
C ***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-77 192	-86 090
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	21 483	6 573
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	179 349	172 775
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	200 832	179 349

Rozvaha, výkaz zisku a ztráty, přehled o změnách vlastního kapitálu a příloha jsou nedílnou součástí účetní závěrky.

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za rok končící 31. prosincem 2023

(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

CPI Hotels, a.s.
Bečvářova 2081/14
100 00 Praha 10
Česká republika

Identifikační číslo

47116757

	nerozuzený zisk							
	Základní kapitál	Ážio kapitálové fondy	Ostatní kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly z přec. majetku a závazků	Ostatní rezervní fondy	neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	Výsledek hospodaření běžného účetního období	Celkem
Zůstatek k 1.1.2023	2 433	46 511	-25 002	-5	19 263	-364 969	13 257	-308 512
Převod výsledku hospodaření	--	--	--	--	--	13 257	-13 257	--
Výsledek hospodaření za běžný rok	--	--	--	--	--	--	143 194	143 194
Zůstatek k 31.12.2023	2 433	46 511	-25 002	-5	19 263	-351 712	143 194	-165 318

	nerozuzelený zisk							
	Základní kapitál	Ážio kapitálové fondy	Ostatní fondy	Oceňovací rozdíly z přec. majetku a závazků	Ostatní rezervní fondy	neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	Výsledek hospodaření běžného účetního období	Celkem
Zůstatek k 1.1.2022	2 433	46 511	-25 002	-5	19 263	-215 070	-149 899	-321 769
Převod výsledku hospodaření	--	--	--	--	--	-149 899	149 899	--
Výsledek hospodaření za běžný rok	--	--	--	--	--	--	13 257	13 257
Zůstatek k 31.12.2022	2 433	46 511	-25 002	-5	19 263	-364 969	13 257	-308 512



CPI Hotels, a.s.

**Příloha účetní závěrky za rok
končící 31. prosincem 2023**

OBSAH

1	STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI	3
2	ZÁSAVNÍ ÚČETNÍ POSTUPY A METODY POUŽÍVANÉ SPOLEČNOSTÍ	4
2.1	DLOUHODOBÝ HMOTNÝ A NEHMOTNÝ MAJETEK	4
2.2	DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	4
2.3	ZÁSoby	5
2.4	STANOVENÍ OPRAVNÝCH POLOŽEK A REZERV	5
2.5	PŘEPOČTY CIZÍCH MĚN	6
2.6	NAJATÝ MAJETEK	6
2.7	ÚČTOVÁNÍ VÝNOSŮ A NÁKLADŮ	6
2.8	DAŇ Z PŘÍJMŮ	6
2.9	KLASIFIKACE ZÁVAZKŮ	6
2.10	POUŽITÍ ODHADŮ	6
2.11	NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI	7
3	ÚČETNÍ OBDOBÍ	7
4	DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	8
4.1	DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ A HMOTNÝ MAJETEK	8
4.2	NAJATÝ MAJETEK	9
4.3	DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	9
4.4	ZÁSoby	11
4.5	KRÁTKODOBÉ POHLEDÁVKY A KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	12
4.6	OPRAVNÉ POLOŽKY	12
4.7	VLASTNÍ KAPITÁL	12
4.8	INFORMACE O TRŽBÁCH	13
4.9	INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI	13
4.10	ZAMĚSTNANCI A ČLENOVÉ ŘÍDÍCÍCH, KONTROLNÍCH A SPRÁVNÍCH ORGÁNŮ	16
4.11	ZÁVAZKY ZE SOCIÁLNÍHO ZABEZPEČENÍ A ZDRAVOTNÍHO POJIŠTĚNÍ	16
4.12	STÁT – DAŇOVÉ ZÁVAZKY, POHLEDÁVKY A DOTACE	17
4.13	DAŇ Z PŘÍJMŮ	17
4.14	ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	17
4.15	VÝZNAMNÉ NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI	18
4.16	NEPŘETRŽITÉ TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI	18

1 Stručná charakteristika Společnosti

Společnost CPI Hotels, a.s., se sídlem Praha 10, Bečvářova 2081/14, 100 00 Praha 10, vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 10. března 1993 vedeného u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou 1914, oddíl B (dále jen „Společnost“). Hlavním předmětem její činnosti je poskytování ubytování a hostinská činnost. V současné době CPI HOTELS, a.s. provozuje hotely na území České republiky zejména pod značkami CLARION COMFORT HOTELS, QUALITY HOTELS, BUDDHA-BAR HOTELS & RESORTS, SPA & KUR HOTELS, MAMAISSON HOTELS&RESIDENCES, PRIVATE LABEL HOTELS a UBYTOVNY.CZ.

Konsolidovanou účetní závěrku nejširší a nejúžší skupiny účetních jednotek, ke které společnost jako konsolidovaná účetní jednotka patří, sestavuje CPI PROPERTY GROUP S.A. se sídlem 40, RUE DE LA Vallée, L-2661 Luxemburg. Tuto konsolidovanou účetní závěrku je možné získat v sídle konsolidující společnosti.

Vlastníci Společnosti

Akcionáři Společnosti k 31. prosinci 2023 jsou:

Czech Property Investments, a.s.	100%
----------------------------------	------

Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1

Sídlo Společnosti

Bečvářova 2081/14

100 00 Praha 10

Identifikační číslo

471 16 757

Správní rada k 31. prosinci 2023

Jan Kratina – člen správní rady

Marcela Tvarochová – člen správní rady

Změny v obchodním rejstříku

V roce 2023 nebyly do obchodního rejstříku zapsány žádné změny.

Organizační struktura

Společnost k 31. prosinci 2023 provozuje 21 hotelů a 2 ubytovny na území České republiky.

2 Zásadní účetní postupy a metody používané Společností

Příložená účetní závěrka byla připravena podle zákona o účetnictví a prováděcí vyhlášky k němu ve znění platném pro rok 2023 a 2022.

Účetní závěrka byla zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání.

2.1 Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je evidován v pořizovací ceně. Součástí pořizovací ceny dlouhodobého majetku jsou i úroky z úvěrů a půjček na pořízení tohoto majetku aktivované v průběhu výstavby. Dlouhodobý hmotný majetek v pořizovací ceně do 80 tis. Kč a dlouhodobý nehmotný majetek v pořizovací ceně do 80 tis. Kč je považován za drobný, který není vykazován v rozvaze, ale je účtován do nákladů v roce jeho pořízení. V případě zařazení většího rozsahu drobného hmotného majetku do užívání jsou náklady na jeho pořízení časově rozlišovány po dobu dvou let.

Technické zhodnocení, pokud převýšilo u jednotlivého majetku v úhrnu za účetní období částku 80 tis. Kč, zvyšuje pořizovací cenu dlouhodobého majetku.

Ocenění dlouhodobého majetku vlastní výroby zahrnuje přímý materiál, přímé mzdy a režijní náklady přímo spojené s jeho výrobou až do doby jeho aktivace.

Odpisy jsou ve výkazu zisku a ztráty vykázány v položce „Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku –trvalé“.

V následující tabulce jsou uvedeny metody a doby účetního odpisování podle skupin dlouhodobého majetku:

Majetek	Metoda	Doba odpisování
Hotely - technické zhodnocení	Lineární	Odvislé od trvání nájemních smluv individuálních hotelů
Automobily	Lineární	4 - 5 let
Stroje, přístroje, zařízení	Lineární	2 - 5 let
Gastrozařízení	Lineární	6 let
Výpočetní technika	Lineární	2 - 4 roky
Software	Lineární	3 roky
Oceňovací rozdíl	Lineární	180 měsíců

Oceňovací rozdíl k nabytému majetku

Oceňovací rozdíl k nabytému majetku představuje kladný (aktivní) nebo záporný (pasivní) rozdíl mezi hodnotou obchodního závodu nabytého převodem za úplatu a souhrnem ocenění jeho jednotlivých složek majetku v účetnictví účetní jednotky prodávající sníženého o převzaté dluhy. Oceňovací rozdíl se odpisuje rovnoměrně 180 měsíců od data převodu obchodního závodu. Oceňovací rozdíl se vztahuje ke koupi obchodního závodu (provozu) hotelu Holiday Inn Brno (nyní Quality Hotel Exhibition Centre) v roce 2020, hotelu Park Inn Ostrava (nyní Quality Hotel Ostrava) v roce 2019, hotelu U PARKU (nyní Comfort Hotel Olomouc Centre) v roce 2018 a hotelu VLADIMÍR v roce 2017.

2.2 Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek představuje majetkové účasti v ovládaných osobách a osobách pod podstatným vlivem a dluhové cenné papíry, u nichž má společnost záměr a schopnost držet je do splatnosti, a ostatní dlouhodobé cenné papíry, u nichž zpravidla v okamžiku pořízení není znám záměr společnosti. Dlouhodobý finanční majetek dále zahrnuje poskytnuté dlouhodobé zápůjčky a úvěry mezi ovládanými a ovládajícími osobami a účetními jednotkami pod podstatným vlivem a jiné poskytnuté dlouhodobé zápůjčky.

Dlouhodobý finanční majetek je účtován v pořizovací ceně. Pořizovací cena zahrnuje přímé náklady související s pořízením, například poplatky a provize makléřům, poradcům, burzám.

Cenné papíry, s výjimkou cenných papírů držených do splatnosti a cenných papírů představujících účast s rozhodujícím nebo podstatným vlivem, jsou k rozvahovému dni oceňovány reálnou hodnotou. Zisky/ztráty z tohoto přecenění neovlivňují výsledek hospodaření společnosti až do doby realizace a jsou k rozvahovému dni účtovány jako změna Oceňovacích rozdílů z přecenění majetku a závazků ve vlastním kapitálu společnosti.

V případech, kdy není reálnou hodnotu možno objektivně stanovit, je za reálnou hodnotu považována pořizovací cena, která je k rozvahovému dni posouzena, a v případě identifikace dočasného snížení hodnoty cenného papíru je k tomuto cennému papíru vytvořena opravná položka.

Majetkové účasti jsou k rozvahovému dni oceňovány pořizovací cenou a v případě dočasného snížení realizovatelné hodnoty příslušné účasti je tvořena opravná položka.

Kurzové rozdíly z dlouhodobých cenných papírů a podílů jsou při ocenění ke konci rozvahového dne součástí ocenění reálnou hodnotou.

2.3 Zásoby

Zásoby se oceňují pořizovací cenou, která zahrnuje cenu pořízení a přímé náklady související s pořízením (přepravné, clo, nevratné daně, manipulační a podobné náklady). Případné obchodní slevy a rabaty snižují cenu pořízení.

O zásobách se účtuje v průměrných pevných skladových cenách, které jsou několikrát měsíčně aktualizovány, odchylky skutečné pořizovací ceny od ceny průměrné jsou rozpouštěny na poměrné bázi. Zásoby se oceňují na základě principu LCM (Lower of Cost or Market).

Tvorba a zúčtování opravných položek je vykázána ve výkazu zisku a ztráty v položce „Úpravy hodnot zásob“.

2.4 Stanovení opravných položek a rezerv

Dlouhodobý hmotný majetek

Společnost tvoří opravné položky k dlouhodobému hmotnému majetku na základě porovnání zůstatkové hodnoty dlouhodobého majetku s jeho tržním oceněním. Při stanovení tržního ocenění vychází Společnost ze znaleckých posudků, z analýz připravených externími znalci i z interních ocenění. Opravná položka je přednostně alokována ke goodwillu či oceňovacímu rozdílu k nabytému majetku a poté k jednotlivým položkám dlouhodobého hmotného v poměru jejich zůstatkových cen.

Dlouhodobý finanční majetek

Opravná položka k dlouhodobému finančnímu majetku je stanovena na základě interní analýzy a posouzení vedení společnosti.

Pohledávky

Společnost stanoví opravné položky k pochybným pohledávkám na základě vlastní analýzy platební schopnosti svých zákazníků a věkové struktury pohledávek. Společnost rovněž tvoří opravnou položku na všeobecná podnikatelská rizika u pohledávek, na které není tvořena individuální opravná položka ve výši 50 % z hodnoty pohledávek u pohledávek 181 až 360 dní po splatnosti a ve výši 100 % hodnoty pohledávek u pohledávek nad 360 dní po splatnosti.

Tvorba a zúčtování opravných položek je vykázána ve výkazu zisku a ztráty v položce „Úpravy hodnot pohledávek“.

Zásoby

Opravné položky jsou vytvářeny v případech, kdy ocenění použité v účetnictví je přechodně vyšší než prodejní cena zásob snížená o náklady spojené s prodejem.

Rezervy

Společnost vytváří rezervy na: daň z příjmů.

Rezervu na daň z příjmů vytváří Společnost vzhledem k tomu, že okamžik sestavení účetní závěrky předchází okamžiku stanovení výše daňové povinnosti. V následujícím účetním období Společnost rezervu rozpustí a zaúčtuje zjištěnou daňovou povinnost.

V rozvaze je rezerva na daň z příjmů snížena o zaplacené zálohy na daň z příjmů, případná výsledná pohledávka je vykázána v položce Stát - daňové pohledávky.

2.5 Přepočty cizích měn

Společnost používá pro přepočet transakcí v cizí měně denní kurz ČNB. V průběhu roku účtuje Společnost pouze o realizovaných kurzových ziscích a ztrátách.

Majetek a závazky zahraniční měně jsou k rozvahovému dni přepočítávány podle kurzu devizového trhu vyhlášeného ČNB. Nerealizované kurzové zisky a ztráty jsou zachyceny ve výsledku hospodaření.

2.6 Najatý majetek

Společnost účtuje o najatém majetku tak, že zahrnuje leasingové splátky do nákladů rovnoměrně po dobu trvání nájmu. Při ukončení nájmu a uplatnění možnosti odkupu je předmět leasingu zařazen do majetku Společnosti v kupní ceně.

2.7 Účtování výnosů a nákladů

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

2.8 Daň z příjmů

Daň z příjmů za dané období se skládá ze splatné daně a ze změny stavu v odložené dani.

Splatná daň zahrnuje odhad daně vypočtený z daňového základu s použitím daňové sazby platné k prvnímu dni účetního období a veškeré doměrky a vratky za minulá období. 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 daňová povinnost odráží daňový dopad přechodných rozdílů mezi zůstatkovými hodnotami aktiv a pasiv z hlediska účetnictví a stanovení základu daně z příjmu s přihlédnutím k období realizace.

O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze tehdy, je-li pravděpodobné, že bude v následujících účetních obdobích uplatněna.

2.9 Klasifikace závazků

Společnost klasifikuje část dlouhodobých závazků, bankovních úvěrů a finančních výpomocí, jejichž doba splatnosti je kratší než jeden rok vzhledem k rozvahovému dni, jako krátkodobé.

2.10 Použití odhadů

Při přípravě účetní závěrky používá vedení Společnosti odhady a stanovuje předpoklady, které mají vliv na uplatnění účetních postupů a na výši majetku, závazků, výnosů a nákladů vykázaných v účetní závěrce. Tyto odhady a předpoklady vycházejí z historických zkušeností a různých dalších faktorů, které jsou považovány za přiměřené k datu sestavení účetní závěrky, a používají se v situaci, kdy účetní hodnoty majetku a závazků nejsou zcela

evidentní z jiných zdrojů nebo kdy existuje nejistota při uplatnění jednotlivých účetních politik. Skutečné výsledky se mohou od odhadů lišit.

Odhady a předpoklady jsou průběžně revidovány. Úpravy účetních odhadů jsou zohledněny v období, ve kterém jsou tyto odhady revidovány, pokud se revize týká pouze daného účetního období, nebo v období revize a budoucích obdobích, pokud revize ovlivňuje současné i budoucí období.

Odhady a výchozí předpoklady použité v běžném účetním období ovlivňují především hodnotu vykázaného dlouhodobého hmotného majetku, popřípadě pohledávek a dlouhodobého finančního majetku.

2.11 Následné události

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

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

3 Účetní období

Účetní závěrka Společnosti je sestavena za účetní období začínající 1. lednem 2023 a končící 31. prosincem 2023.

4 Doplnující informace k Rozvaze a Výkazu zisku a ztráty

4.1 Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek

	Software	Nedokončený DNM	Celkem 2023	Celkem 2022
Pořizovací cena				
Zůstatek k 1.1.	33 353	1 490	34 843	32 136
Přírůstky	962	1 716	2 678	2 707
Úbytky	--	--	0	0
Přeúčtování	1 490	-1 490	0	0
Zůstatek k 31.12.	35 805	1 716	37 521	34 843
Oprávký				
Zůstatek k 1.1.	-29 526	--	-29 526	-26 302
Odpisy	-2 462	--	-2 462	-3 224
Oprávký k úbytkům	--	--	0	0
Přeúčtování	--	--	0	0
Zůstatek k 31.12.	-31 988	--	-31 988	-29 526
Zůstatková hodnota 1.1.	3 827	1 490	5 317	5 834
Zůstatková hodnota 31.12.	3 817	1 716	5 533	5 317

Dlouhodobý hmotný majetek

	Stavby	Hmotné movité věci	Jiný DHM	Oceňovací rozdíl k nab.maj.	Nedokončený DHM + zálohy	Celkem 2023	Celkem 2022
Pořizovací cena							
Zůstatek k 1.1.	16 089	55 147	327	-616	701	71 648	71 645
Přírůstky	--	3 469	2 420	--	143	6 032	3 343
Úbytky	--	-3 931	--	--	--	-3 931	-3 340
Přeúčtování	--	436	--	--	-436	0	0
Zůstatek k 31.12.	16 089	55 121	2 747	-616	408	73 749	71 648
Oprávký							
Zůstatek k 1.1.	-16 089	-48 132	--	231	--	-63 990	-62 881
Odpisy	--	-4 074	--	-50	--	-4 124	-4 541
Oprávký k úbytkům	--	3 931	--	91	--	4 022	3 432
Přeúčtování	--	--	--	--	--	0	0
Zůstatek k 31.12.	-16 089	-48 275	--	272	--	-64 092	-63 990
Zůstatková hodnota 1.1.	0	7 015	327	-385	701	7 658	8 764
Zůstatková hodnota 31.12.	0	6 846	2 747	-344	408	9 657	7 658

Společnost nemá k 31. prosinci 2023 zatížen žádný majetek zástavním právem.

4.2 Najatý majetek

Finanční leasing

Společnost nemá k 31. prosinci 2023 žádná aktiva pronajatá formou finančního leasingu.

Operativní leasing

Společnost má najaté budovy hotelů, které provozuje. Nájemní smlouvy jsou uzavřeny na období dalších 5 až 10 let. Celkové roční náklady týkající se tohoto nájmu v roce 2023 činily 490 232 tis. Kč (2022 – 382 119 tis. Kč).

4.3 Dlouhodobý finanční majetek

Majetkové účasti

Přehled o pohybu dlouhodobého finančního majetku

	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba a podíly podstatný vliv	Celkem 2023	Celkem 2022
Zůstatek k 1.1.	37 724	37 724	24 483
Přírůstky	36 742	36 742	13 241
Úbytky	--	--	--
Přecenění	--	--	--
Zůstatek k 31.12.	74 466	74 466	37 724

Přírůstkem dlouhodobého finančního majetku v roce 2023 a 2022 jsou navýšení kapitálu ve společnosti CPI Hotels Europeum Kft.

Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba a podíly podstatný vliv

	Vlastnický podíl	Celkový zisk (+) ztráta (-) za rok 2023	Vlastní kapitál 31.12.2023	Pořizovací cena	Opravná položka k DFM	Účetní hodnota
2023						
Hotel Lucemburská, s.r.o.	100,00%	5 198	-18 789	200	--	200
CPI Hotels Hungary Kft.	100,00%	-7 925	6 241	269	--	269
CPI HOTELS POLAND Sp.z o.o.	100,00%	-110	-46 714	319	--	319
CPI Hotels Slovakia, s. r. o.	100,00%	5 917	10 187	137	--	137
Labská Property, s.r.o.	100,00%	-6	61	100		100
CPI Hotels Catering, s.r.o.	100,00%	-6	-1 429	200		200
Statek Blatiny, s.r.o.	100,00%	-4 494	-24 012	100		100
CPI Hotels Europeum Kft.	100,00%	625	20 583	73 141	--	73 141
Celkem				74 466	0	74 466

2022	Vlastnický podíl	Celkový zisk (+) ztráta (-) za rok 2022	Vlastní kapitál 31.12.2022	Požizovací cena	Opravná položka k DFM	Účetní hodnota
Hotel Lucemburská, s.r.o.	100,00%	828	-23 987	200	--	200
CPI Hotels Hungary Kft.	100,00%	-5 255	13 201	269		269
CPI HOTELS POLAND Sp.z o.o.	100,00%	-837	-42 148	319		319
CPI Hotels Slovakia, s. r. o.	100,00%	2 986	4 164	137		137
Labská Property, s.r.o.	100,00%	-9	67	100		100
CPI Hotels Catering, s.r.o.	100,00%	-9	-1 423	200	--	200
Statek Blatiny, s.r.o.	100,00%	-5 859	-19 518	100	--	100
CPI Hotels Europeum Kft.	100,00%	-17 671	-16 549	36 399	--	36 399
Celkem				37 724	0	37 724

Informace v tabulkách za rok 2023 a 2022 jsou převzaty z účetních závěrek sestavených dle účetních standardů daných států a následně přepočtených do Kč kurzem k 31. prosinci. Pouze účetní závěrka společnosti CPI Hotels Hungary Kft a CPI Hotels Europeum Kft byla z důvodu požadavků legislativy daného státu auditovaná.

Sídla společností pod podstatným a rozhodujícím vlivem:

Název společnosti	Sídlo společnosti
Hotel Lucemburská, s.r.o.	Bečvářova 2081/14, 100 00 Praha 10
CPI Hotels Hungary Kft.	Munkácsy Mihály str. 5-7, 1063 Budapest
CPI HOTELS POLAND Sp.z o.o.	Koscielna 12, 00-218 Warszawa
CPI Hotels Slovakia, s. r. o.	Šulekova20, 81106 Bratislava
Labská Property, s.r.o.	Vladislavova 1390/17, Praha 1
CPI Hotels Catering, s.r.o.	Vladislavova 1390/17, Praha 1
Statek Blatiny, s.r.o.	Vladislavova 1390/17, Praha 1
CPI Hotels Europeum Kft.	Munkácsy Mihály str. 5-7, 1063 Budapest

Zápůjčky a úvěry

Přehled o pohybu zápůjček a úvěrů

	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	Celkem 2023	Celkem 2022
Zůstatek k 1.1.	199 002	199 002	228 190
Přírůstky	5 475	5 475	21 773
Úbytky	-52 229	-52 229	-46 222
Přecenění	2 612	2 612	-4 739
Zůstatek k 31.12.	154 860	154 860	199 002

Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv

2023	Splatnost	Úroková sazba	Jistina k 31.12.2023	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno nad 5 let	Neuhrazené úroky k 31.12.2023
CPI HOTELS POLAND Sp.z o.o.	30.06.2027	7,00%	42 182	--	42 182	--	2 953
CPI Hotels Europeum Kft.	30.06.2027	7,00%	50 873	--	50 873	--	5 718
Hotel Lucemburská, s.r.o.	31.12.2025	5,17%	61 805	--	61 805	--	1 611
Celkem			154 860	0	154 860	0	10 282

2022	Splatnost	Úroková sazba	Jistina k 31.12.2022	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno nad 5 let	Neuhrazené úroky k 31.12.2022
CPI HOTELS POLAND Sp.z o.o.	30.06.2027	7,00%	38 167	--	38 167	--	2 975
CPI Hotels Europeum Kft.	30.06.2027	7,00%	97 848	--	97 848	--	7 508
Hotel Lucemburská, s.r.o.	31.12.2025	5,17%	59 305	--	59 305	--	889
CPI Hotels Slovakia, s. r. o.	30.06.2027	7,00%	3 682	--	3 682	--	689
Celkem			199 002	0	199 002	0	12 061

Nefakturované úroky z poskytnutých zápůjček ve výši 10 282 tis. Kč (2022 –12 061 tis. Kč) jsou vykázány v oběžných aktivech na řádku Dohadné účty aktivní.

4.4 Zásoby

celkem	Pořizovací cena k 31.12.2023	Snížení hodnoty zásob k 31.12.2023	Účetní hodnota k 31.12.2023	Pořizovací cena k 31.12.2022	Snížení hodnoty zásob k 31.12.2022	Účetní hodnota k 31.12.2022
Nakupované zásoby	20 445	--	20 445	17 477	--	17 477
Celkem	20 445	--	20 445	17 477	--	17 477

V roce 2023 (2022) nevytvořila Společnost žádné zásoby vlastní činností. Veškeré zásoby byly získány nákupem a souvisejí s provozem hotelů (jedná se především o nakoupené potraviny apod.).

4.5 Krátkodobé pohledávky a krátkodobé závazky

Krátkodobé pohledávky

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů činí 113 222 tis. Kč (2022 – 97 096 tis. Kč), ze kterých 35 014 tis. Kč (2022 – 39 808 tis. Kč) představují pohledávky po lhůtě splatnosti. Opravná položka k pochybným pohledávkám k 31. prosinci 2023 činila 18 410 tis. Kč (2022 – 18 460 tis. Kč).

V rámci dohadných účtů aktivních Společnost vykazuje zejména dohad tržeb z konce účetního období.

Na základě analýzy pohledávek a věkové struktury Společnost vytvořila opravné položky v souladu s účetními politikami uvedenými v bodě 2.5.

Krátkodobé závazky

Krátkodobé závazky z obchodních vztahů činí 273 595 tis. Kč (2022 – 249 490 tis. Kč), ze kterých 35 718 tis. Kč (2022 – 34 316 tis. Kč) představují závazky po lhůtě splatnosti, z toho do 30-ti dnů po splatnosti činí 29 769 tis. Kč.

Krátkodobé přijaté zálohy činí 53 350 tis. Kč (2022 – 40 058 tis. Kč), jedná se o zálohy na hotelové pobyty a kongresové akce konané v roce 2024.

V rámci dohadných účtů pasivních Společnost vykazuje zejména dohad nevyfakturovaných dodávek energií a služeb spojených s provozem hotelů.

V rámci jiných krátkodobých závazků Společnost vykazuje závazky zejména závazky z titulu nevyplacených náhrad za akcie ve výši 21 869 tis. Kč (2022 – 21 869 tis. Kč).

Společnost průběžně monitoruje závazky po splatnosti a v souvislosti s nimi posuzuje riziko insolvence jako nízké.

Přehled krátkodobých pohledávek a krátkodobých závazků vůči spřízněným osobám je uveden v kapitole 4.9.

4.6 Opravné položky

	Opravná položka k pohledávkám	Celkem
Zůstatek k 1.1.2023	-18 460	-18 460
Tvorba	--	0
Rozpuštění/použití	50	50
Zůstatek 31.12.2023	-18 410	-18 410

4.7 Vlastní kapitál

Základní kapitál Společnosti je k 31. prosinci 2023 tvořen 400 000 kusy akcií na jméno v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě 2,65 Kč na jednu akcii a 5 180 kusy akcií na jméno v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě 265 Kč na jednu akcii.

Společnost předpokládá, že zisk vytvořený v běžném účetní období bude v následujícím období použit na úhradu neuhrazených ztrát minulých let.

4.8 Informace o tržbách

Společnost realizovala veškeré tržby na území České republiky. Největší podíl na tržbách mají výnosy z ubytovací a hostinské činnosti. Níže přehled tržeb v členění dle hotelových kategorií.

	2023	2022
Kategorie ***	233 785	184 108
Kategorie ****	1 543 336	1 203 586
Kategorie *****	55 113	46 703
Dlouhodobé ubytování	125 035	110 608
Ostatní příjmy	58 990	46 503
Celkem	2 016 259	1 591 508

4.9 Informace o transakcích se spřízněnými stranami

Pohledávky

Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv

Přehled zápůjček a úvěrů poskytnutých podnikům ve skupině je uveden v kapitole 4.3.

Krátkodobé pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv

	Pohledávky k	
	31.12.2023	31.12.2022
CPI Hotels Catering, s.r.o.	2 000	2 000
Statek Blatiny, s.r.o.	23 625	18 525
Celkem	25 625	20 525

V rámci Krátkodobých pohledávek – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv Společnost vykazuje k 31. prosinci 2023 pohledávky z krátkodobých zápůjček.

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní krátkodobé pohledávky

V krátkodobých pohledávkách popsanych v kapitole 4.5 jsou obsaženy následující zůstatky účtů týkající se vztahů k podnikům ve skupině. Z důvodu nevýznamnosti jsou položky menší 10 tis. Kč uvedeny souhrnně na řádku Ostatní.

	Pohledávky k	
	31.12.2023	31.12.2022
BRNO INN, a.s.	79	--
CPI Energo, a.s.	87	--
CPI Hotels Europeum Kft.	618	531
CPI Hotels Hungary Kft.	1 369	1 574
CPI Hotels Italy S.r.l.	8 699	8 091

CPI Hotels Poland sp. z o.o.	1 168	1 648
CPI Hotels Properties, a.s.	--	108
CPI Hotels Slovakia, s. r. o.	2 083	1 289
CPI Services, a.s.	2 007	2 122
Hotel Lucemburská, s.r.o.	267	353
HOTEL U PARKU, s.r.o.	10	--
LLC Pokrovka Management, o.o.o.	364	388
MUXUM, a.s.	11	--
Polygon BC, a.s.	11	--
Statek Blatiny, s.r.o.	62	--
Sunčani Hvar d.d.	739	1 470
SUNČANI HVAR NEKRETNINE D.O.O.	--	3 315
Tyršova 6, a.s.	--	444
Vigano, a.s.	12	--
Ostatní	11	22
Celkem	17 597	21 355

V rámci Krátkodobých pohledávek – Jiné pohledávky Společnost vykazuje Společnost pohledávku ve výši 3 000 tis.Kč z titulu poskytnutého krátkodobého úvěru Pavlu Měchurovi.

Vůči spřízněným stranám Společnost dále vykazovala krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 0 tis. Kč (2022 – 40 866 tis. Kč), dohadné položky aktivní ve výši 10 282 tis. Kč (2022 – 12 061 tis. Kč).

Závazky

Dlouhodobé závazky – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv

2023	Splatnost	Splátkový kalendář	Úroková sazba	Zůstatek 31.12.2023	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v násled. letech
CPI Hotels Hungary Kft.	30.06.2027	ne	7,00%	13 651	--	13 651	--
CPI FIM SA	01.07.2027	ne	5,17%	445 631	--	445 631	--
Celkem				459 282	0	459 282	0

2022	Splatnost	Splátkový kalendář	Úroková sazba	Zůstatek 31.12.2022	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v násled. letech
CPI Hotels Hungary Kft.	30.06.2027	ne	7,00%	4 542	--	4 542	--
CPI FIM SA	01.07.2027	ne	5,17%	535 631	--	535 631	0
Celkem				540 173	0	540 173	0

Krátkodobá část dlouhodobých závazků – ovládaná nebo ovládající osoba splatná do jednoho roku a neuhrazené úroky z těchto zápůjček splatné do jednoho roku jsou vykázány v krátkodobých pasivech na řádku Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba.

Nevyfakturované úroky z poskytnuté zápůjčky ve výši 821 tis. Kč (2022– 332 tis. Kč) jsou vykázány v krátkodobých pasivech na řádku Dohadné účty pasivní.

Krátkodobé závazky – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv

	Závazky k	
	31.12.2023	31.12.2022
CPI FIM SA	6 369	7 231
Celkem	6 369	7 231

V rámci Krátkodobých závazků – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv Společnost vykazuje k 31. prosinci 2023 závazky z titulu nevyplacených úroků z poskytnutého úvěru.

Krátkodobé závazky z obchodních vztahů a ostatní krátkodobé závazky

V krátkodobých závazcích popsaných v kapitole 4.5 jsou obsaženy následující zůstatky účtů týkající se vztahů k podnikům ve skupině. Z důvodu nevýznamnosti jsou položky menší 10 tis. Kč uvedeny souhrnně na řádku Ostatní.

	Závazky k	
	31.12.2023	31.12.2022
Balvinder, a.s.	1 415	3 114
BAYTON Alfa, a.s.	6 771	6 239
Best Properties South, a. s.	43 856	43 147
BRNO INN, a.s.	8 723	6 625
Conradian, a.s.	13	--
CPI - Real Estate, a.s.	7 660	4 329
CPI Beet, a.s.	2 508	2 227
CPI Energo, a.s.	4 910	1 387
CPI Hotels Properties, a.s.	8 722	11 033
CPI Office Business Center, s.r.o.	2	81
CPI Services, a.s.	2 221	11 977
Hotel Lucemburská, s.r.o.	58	25
HOTEL U PARKU, s.r.o.	1 982	2 742
Hraničář, a.s.	2 529	2 611
Janáčkovo nábřeží 15, s.r.o.	4 636	659
Kerina, a.s.	8 512	10 868
LD Praha, a.s.	3 457	4 234
Lockhart, a.s.	15 940	13 367
Marissa Théta, a.s.	1 099	1 522
Marissa West, a.s.	--	547

MUXUM, a.s.	4 945	6 182
Olomouc Building, a.s.	9 231	4 577
Orchard Hotel a.s.	6 787	3 638
Residence Belgická, s.r.o.	1 353	1 443
Tyršova 6, a.s.	6 306	7 342
Ostatní	8	10
Celkem	153 644	149 926

Vůči spřízněným stranám Společnost dále vykázala dohadné položky pasivní ve výši 6 803 tis. Kč (2022 – 47 758 tis. Kč).

Služby

Společnost v roce 2023 nakoupila ze skupiny služby v celkové výši 531 787 tis. Kč (2022 – 465 712 tis. Kč), z toho 467 514 tis. Kč představovalo nájemné (2022 – 340 591 tis. Kč).

Společnost v roce 2023 v rámci skupiny poskytla služby v celkové výši 58 622 tis. Kč (2022 – 45 150 tis. Kč).

4.10 Zaměstnanci a členové řídících, kontrolních a správních orgánů

	2023		2022	
	Celkový počet zaměstnanců	Vedoucí zaměstnanci	Celkový počet zaměstnanců	Vedoucí zaměstnanci
Průměrný počet zaměstnanců	887	9	816	5
Mzdy	414 125	24 259	344 380	12 629
Odměny členům statutárních orgánů	--	--	--	--
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	129 878	5 282	108 010	2 930
Sociální náklady	9 773	311	6 301	157
Celkem	553 776	29 852	458 691	15 716

Při zohlednění počtu zaměstnanců na dohodu o pracovní činnosti a dohodu o provedení práce průměrný přepočtený počet zaměstnanců činí 1 431 za rok 2023 a 1 477 za rok 2022.

Členové představenstva a dozorčí rady jsou zároveň zaměstnanci Společnosti. Žádné odměny z důvodů jejich funkce nebyly poskytnuty.

V roce 2023 a 2022 neobdrželi členové řídících, kontrolních a správních orgánů žádné odměny z důvodu jejich funkce, zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry, přiznané záruky a jiné výhody a nevlastní žádné akcie/podíly společnosti. Bývalí členové řídících, kontrolních a správních orgánů nemají sjednané ani jim nevznikly penzijní závazky vůči Společnosti.

4.11 Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění

Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění činí 15 235 tis. Kč (2022 – 14 108 tis. Kč), ze kterých 9 819 tis. Kč (2022 – 9 807 tis. Kč) představují závazky ze sociálního zabezpečení a 5 416 tis. Kč (2022 – 4 301 tis. Kč) představují závazky ze zdravotního pojištění. Žádné z těchto závazků nejsou po lhůtě splatnosti.

4.12 Stát – daňové závazky, pohledávky a dotace

Daňové závazky činí 9 320 tis. Kč (2022 – 6 699 tis. Kč). Žádné z těchto závazků nejsou po lhůtě splatnosti.

Daňové pohledávky činí 32 100 tis. Kč (2022 – 28 335 tis. Kč) zejména z titulu daně z přidané hodnoty.

4.13 Daň z příjmů

Splatná

Vzhledem k tomu, že odhadovaná daňová povinnost za rok 2023 a 2022 je nulová, Společnost neúčtovala o splatné dani.

Odložená

2023	Účetní hodnota	Daňová hodnota	Přechodný rozdíl	Odložený daňový závazek(-) / pohledávka(+)
Dlouhodobý hmotný majetek	6 822	6 577	-245	-51
Pohledávky	-18 410	-50	18 360	3 856
Daňové ztráty	--	214 081	214 081	44 957
Celkem	-11 588	220 608	232 196	48 761

2022	Účetní hodnota	Daňová hodnota	Přechodný rozdíl	Odložený daňový závazek(-) / pohledávka(+)
Dlouhodobý hmotný majetek	6 991	6 519	-472	-90
Pohledávky	-18 460	-153	18 307	3 478
Daňové ztráty	--	336 141	336 141	63 867
Celkem	-11 469	342 507	353 976	67 255

V souladu s účetními postupy uvedenými v kapitole 2.10 byly pro výpočet odložené daně použity daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny, tj. 21 % (2022 – 19 %).

Z důvodu nejistoty ohledně budoucího využití nebyla v roce 2022 vykázána odložená daňová pohledávka ve výši 67 255 tis. Kč, která souvisela s následujícími přechodnými rozdíly: dlouhodobý majetek, pohledávky, daňové ztráty.

4.14 Závazky nevykázané v rozvaze

Závazky z nájemních smluv

Závazky z titulu nájemních smluv jsou uvedeny v kapitole 4.2.

Poskytnuté záruky

Společnost neposkytla žádné záruky za třetí strany.

Soudní spory

Vůči Společnosti není veden žádný soudní spor, jehož výsledek by mohl významně ovlivnit údaje účetní závěrky a Společnosti není známo, že by takovýto spor mohl být vůči ní zahájen.

Ostatní závazky

Společnosti nejsou známy žádné jiné závazky nevykázané v rozvaze.

4.15 Významné následné události

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení Společnosti známy žádné významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2023.

Na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 4. března 2024 byl prodán 100% obchodní podíl Společnosti společnosti CPI Kvinta, s.r.o. Do Obchodního rejstříku bylo zapsáno dne 7. března 2024.

Dne 13. března byla do Obchodního rejstříku zapsaná změna obchodního názvu jediného akcionáře na CZ Hotel Properties JV, s.r.o.

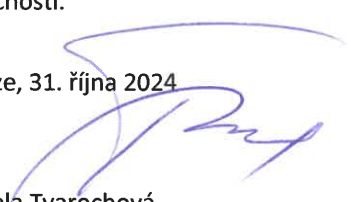
Dne 18.3.2024 byl na základě smlouvy ze dne 12.3.2024 načerpán externí úvěr od J&T Banka, a.s. ve výši 32 000 000 EUR.

4.16 Nepřetržité trvání společnosti

Společnost k 31.prosinci 2023 vykazuje záporný vlastní kapitál ve výši -165 318 tis. Kč, zejména v důsledku vykázaných ztrát za roky 2020 a 2021. Společnost je tak závislá na podpoře mateřské společnosti, aby byla schopna překonat nepříznivou situaci způsobenou pandemií.

Mateřská společnost CPI PROPERTY GROUP S.A. dne 24. června 2024 písemně potvrdila, že má v úmyslu poskytovat nutnou finanční podporu, proto byla účetní závěrka sestavena za předpokladu časově neomezeného trvání společnosti.

V Praze, 31. října 2024



Marcela Tvarochová
člen správní rady
CPI Hotels, a.s.