

Výroční zpráva, účetní závěrka a zpráva auditora za rok 2024

CPI
HOTELS



Osoby odpovědné za výroční zprávu 2024

Čestné prohlášení

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává výroční zpráva 2024 podle našeho nejlepšího vědomí obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti CPI Hotels, a.s. za rok 2024 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 14. 10. 2025



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	Doplňující 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
34	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 2024
37	Zpráva o vztazích za rok 2024
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 6 evropských zemích a 15 městech. V portfoliu máme stylově zařízené hotely značek Buddha-Bar Hotels & Resorts, Clarion Hotels, Comfort Hotels, Quality Hotels, Mamasison Hotels & Residences, Badenia Hotels, Holiday Inn, Courtyard by Marriott, Ubytovny.cz a pro nezařazené hotely společnosti Private Label Hotels.

Ke konci roku 2024 provozovala a spravovala 33 ubytovacích zařízení o celkové kapacitě převyšující 11 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.

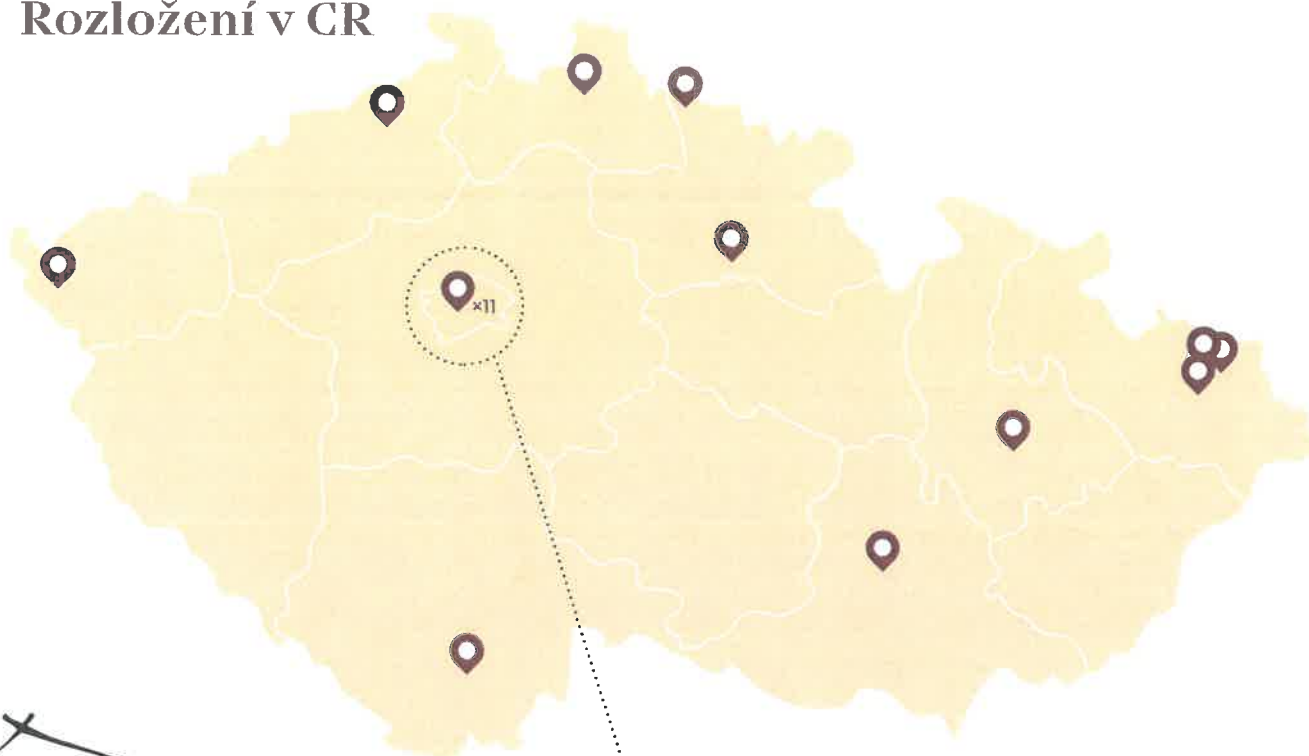
Clarion Congress Hotel Prague



Badenia Hotel Praha



Rozložení v ČR



buddha-bar hotel™
PRAGUE

CLARION™

COURTYARD™
BY HARRIOTT

mm
mamaison
Hotels & Residences

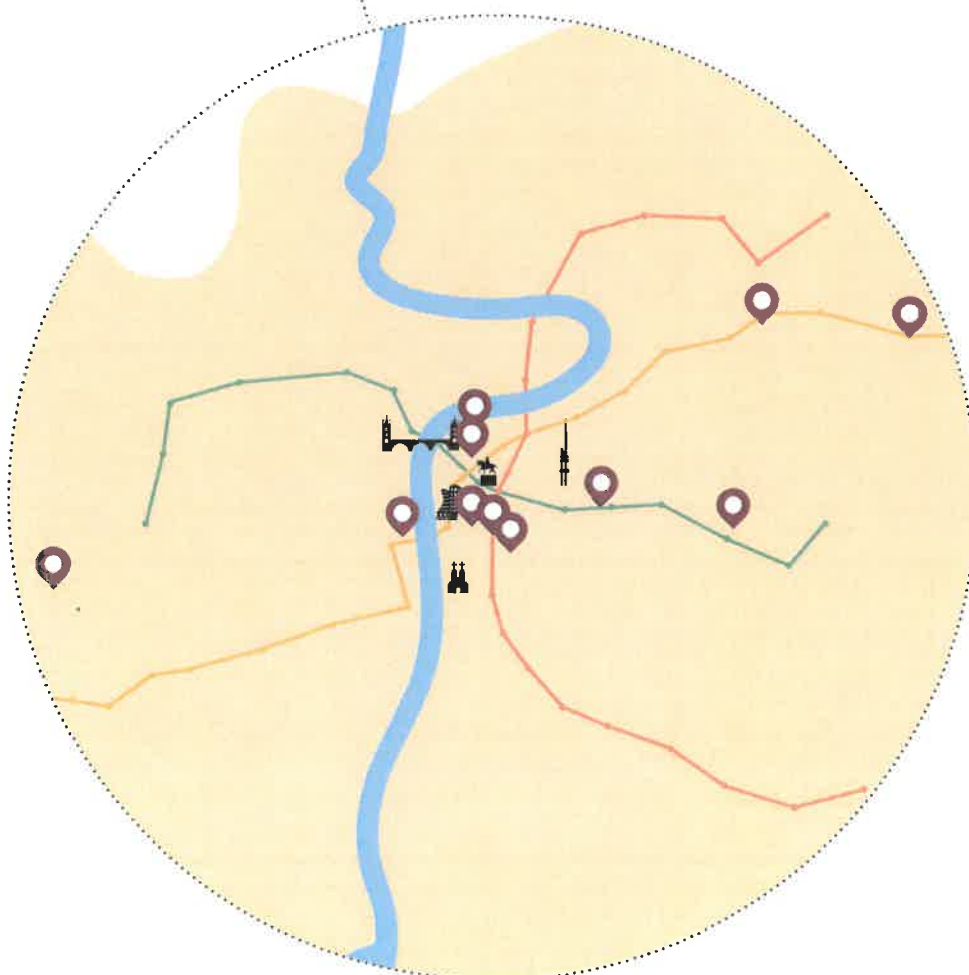
BADENIA
HOTELS

Comfort™

PL
PRIVATE LABEL
HOTELS

Q
Quality™

ubylovny.cz



Rozložení v ČR (mimo Prahu)



Rozložení v Praze



**Buddha-Bar Hotel
Prague**



**Clarion Hotel
Prague Old Town**



**Clarion Congress
Hotel Prague**



**Ubytovna Areál
Hloubětín**



Ubytovna Řepy



**Mamaison Hotel
Riverside Prague**



**Courtyard by
Marriott Prague
City**



**Mamaison
Residence
Downtown Prague**



**Clarion Hotel
Prague City**

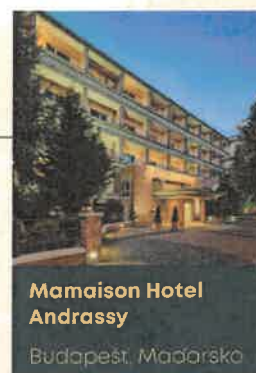
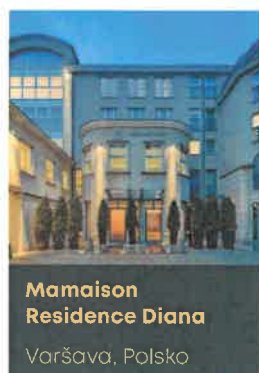


**Mamaison
Residence Belgická**



**Comfort Hotel
Prague City East**

Rozložení ve světě

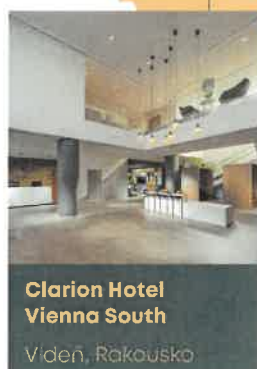
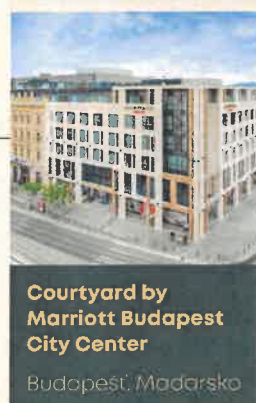
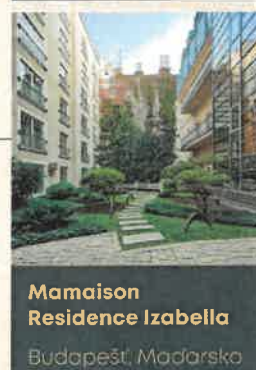


COURTYARD®
BY MARRIOTT

mm
mamaison
Hotels & Residences

H
Holiday Inn
AN IHG® HOTEL

e
CLARION®



Hotely společnosti

 mamaison Hotels & Residences	8×
BADENIA HOTELS	1×
 ubytovny.cz	2×
 buddha-bar hotel™ PRAGUE	1×
 Holiday Inn AN IHG HOTEL	1×
COURTYARD™ BY MARRIOTT	2×

Choice International	
 CLARION™	10×
 Comfort™	2×
 Quality™	2×
Hotely pod vlastní značkou	
 PRIVATE LABEL HOTELS	4×

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 deset 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



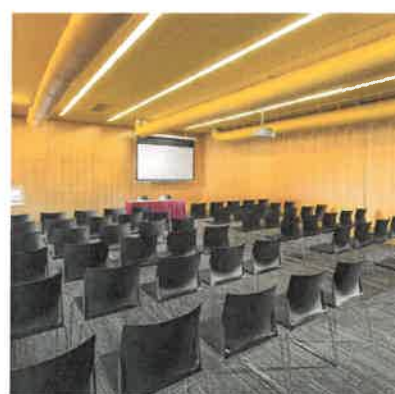
13

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



14

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



15

Clarion Hotel Vienna South ★★★★★

Wienerbergstrasse 7, Vídeň, Rakousko

Hotel se nachází v dynamicky se rozvíjející vídeňské čtvrti Wienerberg, která je snadno dostupná z centra města. Nabízí moderní ubytování vhodné pro pracovní i soukromé cesty. Hosté mohou využít širokou škálu služeb a restauraci s panoramatickým výhledem na Vídeň.

Kategorie:	4 ★
Počet pokojů:	201
Počet lůžek:	423
Počet účastníků konference:	85



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. Franšízorem 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

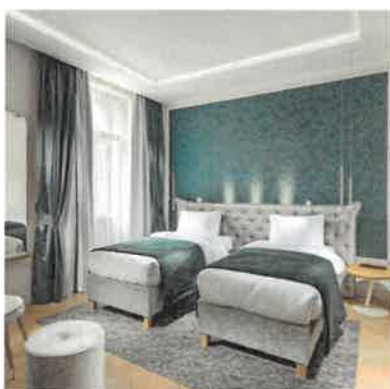


Mamaison Hotel Riverside Prague ★★★★★

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



Badenia Hotels

Badenia je značka lázeňských hotelů, která vznikla v roce 2024 rebrandingem původní lázeňské značky Spa&Kur. Pod touto novou značkou momentálně funguje tříhvězdičkový hotel Badenia Hotel Praha, který nabízí rozmanité wellness procedury a lázeňskou péči včetně lékařského dohledu.

www.BadeniaHotelPraha.com

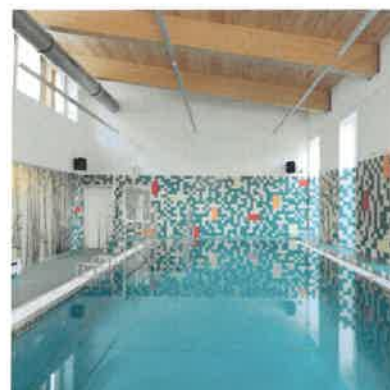
BADENIA
HOTELS

Badenia 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 dvoustoletou 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



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 ★★★★★

Tyršova 6, Ostrava, 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

Slávačská 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 2024 dosáhla společnost zisku ve výši 36 788 tis. Kč, což je oproti účetnímu období 2023 pokles o 106 406 tis. Kč.

Financování

Společnost CPI FIM SA postoupila poskytnutý úvěr společnosti CPI Hotels, a.s. do společnosti Czech Property Investments, a.s.

V souvislosti s prodejem 50 % majetkového podílu společnosti Czech Property Investments, a.s. ve společnosti CZ Hotel Properties JV, s.r.o. (dříve CPI Kvinta, s.r.o.) společnosti BHP CZ hotels s.r.o. došlo k postoupení 50 % jistin úvěrů ze společnosti Czech Property Investments, a.s. na společnost BHP CZ hotels s.r.o. Společnost CPI Hotels, a.s. načerpala bankovní úvěr od J&T BANKA, a.s.

Předpokládaný budoucí vývoj

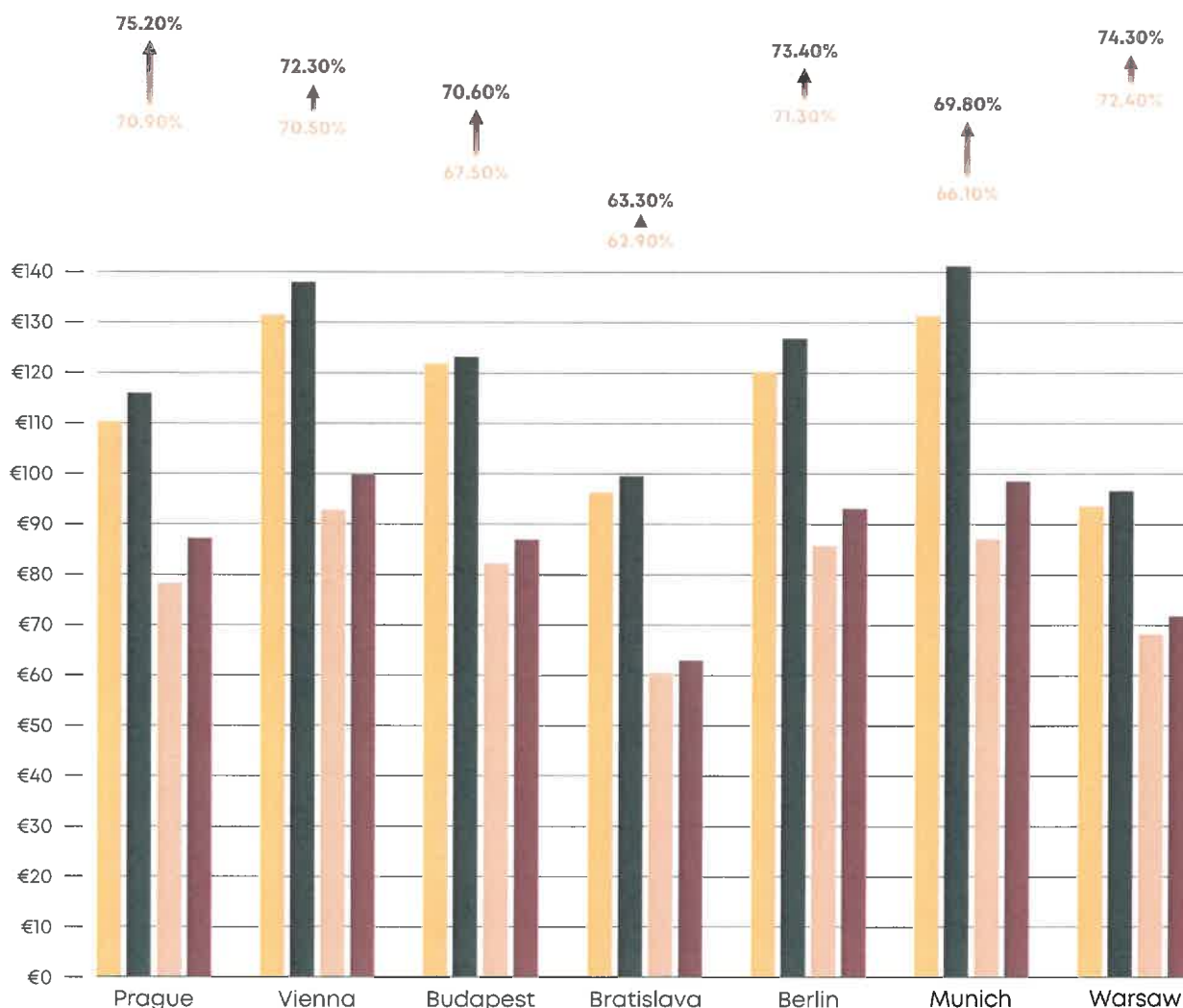
V roce 2024 došlo v rámci portfolia CPI Hotels k několika zásadním změnám a strategickým posunům. Po uzavření Spa & Kur Hotelu Harvey ve Františkových Lázních v roce 2023 prošla celá lázeňská značka Spa&KurHotels kompletním rebrandingem. Počátkem roku 2024 byla veřejnosti představena pod novým názvem a modernizovaným konceptem Badenia Hotels, který lépe reflektuje současné potřeby i očekávání lázeňských hostů. V průběhu celého roku zároveň probíhal postupný rebranding značky Clarion, který byl na konci roku 2024 úspěšně dokončen napříč celou sítí Clarion hotelů. Jedním z nejvýznamnějších milníků roku byl vstup CPI Hotels na rakouský trh, a to v prosinci 2024 otevřením Clarion Hotel Vienna South s kapacitou 201 pokojů. Tento krok představuje důležitý strategický posun a zároveň posiluje mezinárodní přítomnost značky Clarion v rámci celého portfolia.

Rok 2024 byl pro český cestovní ruch zlomový – poprvé od pandemie překonal počet turistů i přenocování úroveň roku 2019. Podle údajů Českého statistického úřadu (www.czso.cz) se v hromadných ubytovacích zařízeních v České republice v roce 2024 ubytovalo 22,8 milionu hostů, kteří zde strávili celkem 57,3 milionu nocí. Domácí turisté tvořili 54 % celkového počtu návštěvníků. U této skupiny byl meziročně zaznamenán mírný pokles příjezdů o 0,7 % a přenocování o 2,2 %, což bylo ovlivněno především nižší poptávkou ve třetím čtvrtletí roku. Naopak zahraniční turisté (nerezidenti) zaznamenali výrazný nárůst – jejich počet vzrostl o 9,7 % a počet jejich přenocování o 9,2 % oproti roku 2023. Celkově tak byl rok 2024 prvním rokem, kdy cestovní ruch v České republice překonal hodnoty z předcovidového roku 2019, a to jak v počtu ubytovaných hostů, tak v počtu přenocování. Ve srovnání s rokem 2019 bylo ubytováno o 820 tisíc hostů více a zaznamenáno o 264 tisíc přenocování navíc.

Německo zůstalo i v roce 2024 hlavní zdrojovou zemí pro příjezdy do České republiky, následované Slovenskem a Polskem. V první desítce se dále umístily Velká Británie, Itálie, Rakousko, Španělsko a Francie. Mezi mimoevropskými zeměmi dominovali – stejně jako v roce 2023 – návštěvníci ze Spojených států amerických a Jižní Koreje. Významně posílil také asijský trh, zejména díky turistům z Číny a Tchaj-wanu. Tento růst byl podpořen nejen obnovením a rozšířením přímých leteckých spojení, ale také intenzivními obchodními aktivitami na těchto trzích. Naopak pokles zaznamenal počet přenocování hostů z Ukrajiny. Nadále také chyběla klientela z Ruské federace, a to zejména v důsledku pokračující války, přetrvávajícímu nedostatku přímých leteckých spojení a celkové geopolitické situaci.

Evropská města – meziroční zlepšení obsazenosti, RevPAR a ADR

ADR 2023 ADR 2024 RevPar 2023 RevPar 2024 X% Occupancy 2023 X% Occupancy 2024



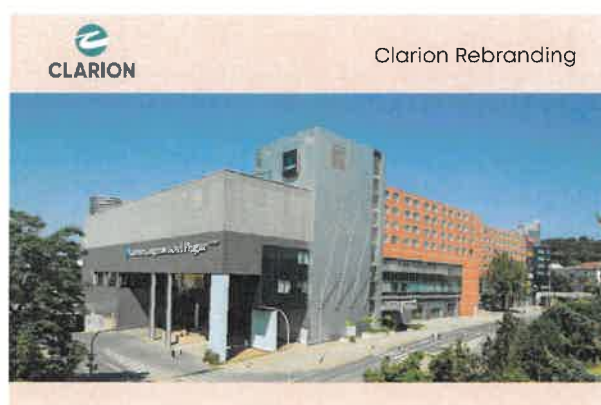
Percentage change from YTD 2023

	Occ	ADR	RevPAR	Room Rev	Room Avail	Room Sold
Prague, CZ	6,3%	5,2%	11,7%	13,2%	1,3%	7,6%
Vienna, AT	2,8%	5,1%	8%	13,6%	5,2%	8,1%
Budapest, HU	4,9%	1,4%	6,3%	10,5%	3,9%	9,0%
Bratislava, SK	0,7%	3,3%	4,1%	4,2%	0,2%	0,9%
Berlin, DE	2,4%	5,9%	8,4%	8,8%	0,4%	2,7%
Paris, FR	-1,3%	3,9%	2,6%	4,3%	1,7%	0,4%
Munich, DE	5,6%	7,7%	13,8%	14,7%	0,8%	6,5%
Warsaw, PL	2,6%	6,8%	9,5%	11,5%	1,9%	4,5%

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

Společnost CPI Hotels se v roce 2024 soustředila na opětovné posílení všech zahraničních trhů a udržení domácího cestovního ruchu, který je pro společnost klíčový především v regionech. Soustředila se na posílení vztahu se stávajícími zákazníky, stejně tak jako na vyhledávání zákazníků nových a to jak na stávajících tak nových zdrojových trzích.

Hned v počátku roku 2024 došlo již k zmíněnému re-branidngu lázeňské značky Spa&Kur na novou značku Badenia, která přinesla modernizovaný koncept. V druhé polovině roku se podařilo dokončit rebranding značky Clarion, která probíhala již od konce roku 2023. Nejvýznamější událostí roku 2024 byl vstup na rakouský trh a prosincové otevření prvního Clarion hotelu ve Vídni - Clarion Hotel Vienna South s 201 pokoji.



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

Z nejzásadnějších stojí za zmínku následující projekty:

- **Mamaison Hotel Chain Bridge Budapest** - kompletní rekonstrukce hotelu s 54 pokoji a wellness - plánované otevření červenec 2025
- **Mamaison Vibe Hotel Downtown Budapest** - rekonstrukce budovy sousedící s Mamaison Hotel Chain Bridge Budapest s 96 pokoji - plánované otevření listopad 2025
- **Clarion Congress Hotel Brno** - kompletní výstavba hotelu s 200 pokoji a konferenčními prostory pro 1300 delegátů - plánované otevření březen 2026
- **Quality Hotel Brno Exhibition Centre** - celková rekonstrukce hotelu - plánované dokončení 2027
- **Courtyard by Marriott Prague City** - celková rekonstrukce hotelu - plánované dokončení 2028
- **Badenia Hotel Zlatý Anděl Františkovy Lázně** - rekonstrukce historické budovy a přístavba nové hotelové budovy se 135 pokoji, s plným balneo provozem a wellness - plánované otevření 2028
- **Clarion Congress Hotel České Budějovice** - rozšíření stávajícího hotelu o ubytovací, konferenční a parkovací kapacity - plánované dokončení 2028
- **Mamaison Hotel Imperial Český Krumlov** - rekonstrukce budovy v centru Českého Krumlova - plánované otevření 2028
- **Grand Hotel Špindlerův Mlýn** - výstavba hotelu s konferenčními prostory a wellness - plánované otevření 2029
- **Areál Ubytovna Hloubětín** - rekonstrukce ubytovacích a společenských prostor - plánované dokončení 2029

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 2024 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

Společnost CPI Hotels se v oblasti ekologie dlouhodobě zaměřuje na snižování dopadu svého provozu na životní prostředí. Aktivně podporuje třídění odpadů, úspory energie a vody i snižování emisí do ovzduší. Usiluje o omezení produkce odpadu a hledá co nejefektivnější možnosti jeho recyklace a opětovného využití. Pravidelně provádí analýzy spotřeb a odpadového hospodářství.

CPI Hotels rovněž omezuje používání tištěných materiálů a jednorázových plastů, a tam, kde je to možné, upřednostňuje ekologičtější alternativy, jako je dřevo nebo recyklované suroviny. Vybrané hotely navíc kompostují biologický odpad či chovají včely na střechách budov.

V uplynulých letech společnost zavedla vlastní ekologický program s názvem Join Pure Stay, který je dnes implementován napříč celou hotelovou sítí. Program propojuje každodenní provoz hotelů s ohleduplným přístupem k přírodě a životnímu prostředí. Jeho cílem je snižování uhlíkové stopy, transparentní komunikace s hosty a budování udržitelnějšího provozu ve všech hotelech skupiny.

Ekologický hotel je takové zařízení, které při svém provozu i výstavbě aktivně zavádí opatření na ochranu životního prostředí a snaží se minimalizovat svůj dopad na přírodu. Mezi tato opatření patří např. snižování energetické náročnosti budov, zavedení systému třídění odpadů, používání šetrných čisticích prostředků, rozšiřování zelených ploch v okolí hotelu nebo zvyšování povědomí o ekologii. Klíčovou roli v tomto směru hrají také edukace, školení zaměstnanců i informování hostů, stejně jako konkrétní opatření typu separačních plánů či sběrných nádob na odpad. Do budoucna společnost plánuje zavedení konceptu zero waste.

V roce 2024 provedla společnost ekologické audity ve všech svých hotelech, jejichž cílem bylo zjistit, jak jednotlivé provozy naplňují kritéria programu Join Pure Stay. Zároveň byla identifikována silná místa a příležitosti ke zlepšení. Součástí auditu byla také interní soutěž o nejvíce ekologický hotel v síti CPI Hotels. V jejím rámci proběhla např. výsadba více než 700 stromků, revitalizace okolí Tovéřského rybníka, pomoc zvířecím útlukům, vytvoření dětské stezky s environmentální tematikou a další ekologické aktivity, které posunuly celou společnost v této oblasti dál.

Za významný úspěch roku 2024 lze považovat získání mezinárodního certifikátu Green Key pro hotel Courtyard by Marriott Budapest City Center. CPI Hotels plánuje v procesu certifikace svých hotelů pokračovat i nadále.

Společnost se v roce 2024 také intenzivně věnovala zavádění nabíjecích stanic pro elektromobily značky Chargee. Tento krok je součástí širší strategie udržitelnosti, která si klade za cíl podporovat rozvoj elektromobility a dále snižovat uhlíkovou stopu, obem ovlivnila finanční pozici společnosti.

Environmentální cíle společnosti CPI Hotels:

- Snížení emisí skleníkových plynů o 32,4 % do roku 2030 ve srovnání s výchozím rokem 2019
- Odběr elektřiny výhradně ze 100% obnovitelných zdrojů
- Snížení energetické náročnosti o 10 % do roku 2030 (oproti roku 2019)
- Snížení spotřeby vody o 10 % do roku 2030 (oproti roku 2019)
- Eliminace skládkování odpadů tam, kde je to možné
- Zvýšení míry recyklace odpadů na 55 % do konce roku 2025 a 60 % do konce roku 2030



Certifikace Green Key
v Courtyard by Marriott
Budapest City Center



Revitalizace okolí Tovéřského
rybníka



Sázení stromků



Elektromobilita v CPI Hotels

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 vnitrofiremních 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.

V rámci interní oblasti klademe důraz nejen na bezpečnost, zdraví a dodržování všech standardů, ale také na spokojenost a osobní rozvoj našich zaměstnanců. Nabízíme jim širokou škálu benefitů i možnost účasti na sportovních a vzdělávacích akcích, které podporují jejich profesní i osobní růst.

Společenskou odpovědnost v externím prostředí vnímáme jako dlouhodobý závazek. Již řadu let aktivně spolupracujeme s neziskovými organizacemi a nadacemi, které pomáhají tam, kde je to nejvíce potřeba.

V roce 2024 jsme se zapojili například do těchto aktivit:

- Kapka naděje patří mezi naše dlouholeté partnery. U příležitosti 35. výročí transplantační jednotky Kliniky dětské hematologie a onkologie 2. LF UK a FN Motol jsme se podíleli na organizaci významné akce pro zaměstnance a především pro rodiny dětí, které zde dostaly novou šanci na život. Comfort Hotel Prague City East poskytl bezplatné ubytování pro více než 80 osob.
- Podpořili jsme také charitativní akci Jóga pomáhá, zaměřenou na duševní pohodu onkologicky nemocných pacientů, která je nedílnou součástí jejich léčby.
- Již řadu let spolupracujeme s organizací Nadání a dovednosti, která pomáhá mladým lidem z dětských domovů na cestě k samostatnému životu. V roce 2024 jsme poskytli bezplatné ubytování a konferenční prostory v hotelu Comfort Hotel Prague City East.
- Novou formu spolupráce jsme navázali s organizací Člověk v tísni, které jsme za symbolickou částku pronajali prostory pro projekt Potravinová banka v Ubytovně Vladimír v Ústí nad Labem. Naši zaměstnanci se navíc každoročně zapojují do celostátní akce Sběrka potravin.
- Podpořili jsme také aktivity společnosti Event Media, organizátora největších běžeckých událostí v ČR (např. Zombie Night Run, Christmas Run, NN Night Run, Mizuno Neon Run), zakoupením startovního pro 25 zaměstnanců. Ti tak mohli přispět na dobrou věc a zároveň udělat něco pro své zdraví.
- S Nadačním fondem Českého rozhlasu – Světluškou dlouhodobě spolupracujeme formou poskytování bezplatného ubytování pro účastníky koncertu Světlo pro Světlušku, projektu Kavárna po tmě nebo iniciativy Nevidomý fanoušek, která zpřístupňuje kulturní a sportovní akce lidem se zrakovým postižením.
- Některé naše hotely, především Quality Hotel Brno Exhibition Centre, pravidelně podporují psi a zvířecí útulky – ať už darováním vyřazených lůžkovin nebo aktivní pomocí. V roce 2024 jsme tuto iniciativu rozšířili ve spolupráci s organizací DobroDílo, která zaměstnává osoby s hendikepem. Z použitých lůžkovin jsme nechali ušít 100 krásných psích pelíšků pro útulky.
- V rámci prosincové iniciativy Giving Tuesday jsme se opět zapojili do projektu Krabice od bot. Díky jednotlivcům i týmům z našich hotelů jsme odevzdali 48 krásně zabalených dárkových krabic, které potěšily děti a rodiny po celé České republice.
- Pramen Pomoci jsme podpořili poprvé – a o to silnější byl samotný zážitek. Díky obětavosti zaměstnanců Clarion Congress Hotelu České Budějovice se podařilo vybrat finance na paruku z pravých vlasů pro paní trpící alopecií.
- Linka bezpečí, která již 30 let pomáhá dětem a rodičům v krizových situacích, od nás v roce 2024 obdržela jednorázový finanční příspěvek na provozní náklady.
- Nadace Chance 4 Children si již podruhé vybrala prostory Clarion Congress Hotelu Prague pro celodenní vzdělávací setkání svých zaměstnanců. Nadace se zaměřuje na podporu znevýhodněných dětí prostřednictvím projektů jako Odrazový můstek k životu nebo Dr. Klau.

V CPI Hotels pomáháme rádi a neustále hledáme nové cesty, jak přispět společnosti i životnímu prostředí. V tomto duchu plánujeme pokračovat i v roce 2025.

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 2024

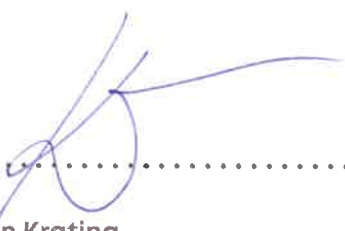
Společnost a její dceřiné společnosti v roce 2024 provozovaly a spravovaly 33 ubytovacích zařízení, z toho 10 pod značkou Clarion Hotels (franšíza Choice International), 8 hotelů pod značkou Mamaison Hotels & Residences, 2 hotely pod značkou Comfort Hotels (franšíza Choice International), 2 hotely pod značkou Quality Hotels (franšíza Choice International), 1 hotel pod vlastní značkou Badenia Hotels, 1 hotel pod značkou Buddha-Bar Hotels, 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 2024 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 2024 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 2024 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 14. 10. 2025

.....

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



Zpráva o vztazích za rok 2024

CPI Hotels, a.s.

Zpráva o vztazích za rok 2024



ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ROK 2024

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

vypracovaná

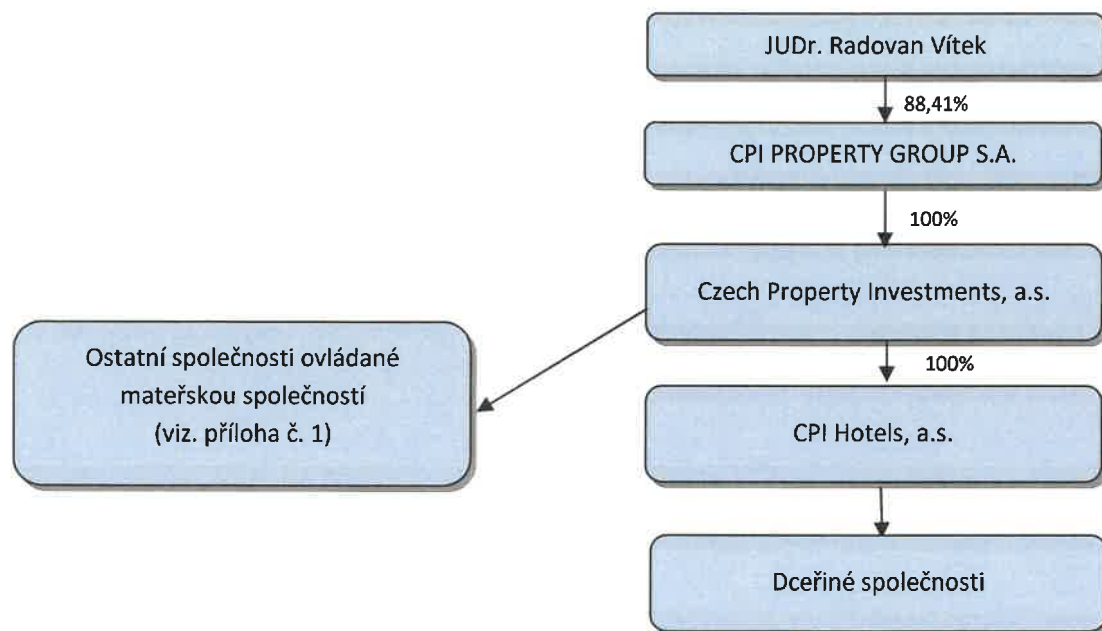
podle § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších
předpisů

statutárním orgánem společnosti CPI Hotels, a.s.

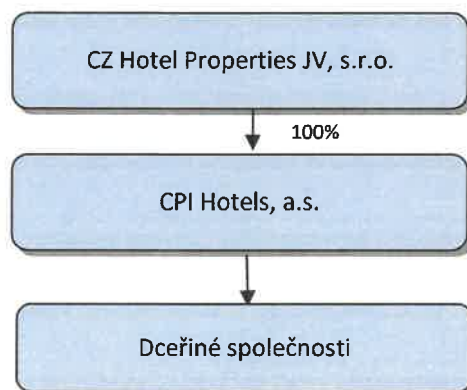
IČ: 471 16 757, se sídlem Bečvářova 2081/14, 100 00 Praha 10
zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze
oddíl B, vložka 1914

Tato zpráva o vztazích je vypracována za účetní období roku 2024.

Struktura vztahů mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za období od 1. ledna 2024 do 10. března 2024



Struktura vztahů mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za období od 11. března 2024 do 31. prosince 2024



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 ovládnání

K 31. prosinci 2024 byla společnost CZ Hotel Properties JV, s.r.o. jediným akcionářem vlastním 100 % akcií společnosti CPI Hotels, a.s., přičemž společnost CZ Hotel Properties JV s.r.o. má dva společníky, společnost Czech Property Investments, a.s. a společnost BHP CZ hotels s.r.o., kteří mají 50 % podíl ve společnosti CZ Hotel Properties JV, s.r.o.

Společnost ovládající Dceřinou společností

CZ Hotel Properties JV, s.r.o.

IČO: 086 63 238

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

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 321920

Předmět činnosti:

- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Statutární orgán – jednatelé:

jednatel A:

Ing. Zdeněk Havelka

jednatel B:

Maroš Bratko

Základní kapitál: 100 000,- Kč

Společníci: Czech Property Investments, a.s.
BHP CZ hotels s.r.o.

Dceřiné společnosti

K 31. prosinci 2024 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%
CPI Hotels Austria GmbH	100,00%

Přehled vztahu mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za období od 1. ledna 2024 do 10. března 2024.

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. Stav k 10. březnu 2024

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

Dne 4. března 2024 prodala společnost Czech Property Investments, a.s. 400 000 kusů kmenových akcií na jméno v zaknihované podobě a 5 180 kusů kmenových akcií na jméno v zaknihované podobě společnosti CPI Hotels, a.s. do společnosti CPI Kvinta, s.r.o., čímž se daná společnost stala jediným akcionářem společnosti CPI Hotels, a.s. Dne 13. března 2024 došlo ke změně názvu společnosti na CZ Hotel Properties JV, s.r.o.

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 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.

Podnájemní smlouva – kancelářské prostory se společností CPI Management, s.r.o. ze dne 1.1.2024

Dohoda o ukončení pachtovní smlouvy se společností Bayton Alfa, a.s. ze dne 29.11.2024.

Nájemní smlouva se společností Bayton Alfa, a.s. ze dne 1.12.2024.

E. Ostatní právní úkony

V daném období 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.

V daném období byly uzavřeny následující smlouvy Ovládajícími osobami:

Smlouva o převodu akcií CPI Hotels, a.s. uzavřená mezi Czech Property Investments, a.s. a CPI Kvinta, s.r.o. (nyní CZ Hotel Properties JV, s.r.o.) ze dne 4. března 2024

Agreement on Assignment of Receivables se společností CPI FIM SA, Czech Property Investments, a.s., Tyršova 6, a.s., CPI Hotels Properties, a.s., Lockhart, a.s., Kerina, a.s., CPI - Real Estate, a.s., MUXUM, a.s., Olomouc Building, a.s., Best Properties South, a.s. ze dne 4. března 2024

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.

Přehled vztahů mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za období od 11. března 2024 do 31. prosince 2024

A. Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto 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. Ostatní právní úkony

V daném období 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.

V daném období byly uzavřeny následující smlouvy Ovládajícími osobami:

Agreement on Assignment of Receivables se společností Czech Property Investments, a.s., BHP CZ hotels s.r.o., Lockhart, a.s., CPI - Real Estate, a.s., CPI Hotels Properties, a.s., Kerina, a.s., MUXUM, a.s., Olomouc Building, a.s., Tyršova 6, a.s., Best Properties South, a.s. ze dne 11. března 2024

Dohoda o přiměřeném protiplnění se společností Best Properties South, a.s., MUXUM, a.s., Olomouc Building, a.s., Kerina, a.s., Tyršova 6, a.s., CPI Hotels Properties, a.s., Lockhart, a.s., CPI - Real Estate, a.s. ze dne 31. května 2024

D. 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.

E. 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.

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, jednájíce 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 2025



Marcela Tvarochová
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	FVE Radkyně, s.r.o. (od 8.3.2024)	100,00
Baudry Beta, a.s. (do 25.04.2024)	00,00	Galopota, a.s.	80,00
BAYTON Alfa, a.s.	100,00	HD Investment, s.r.o.	100,00
BAYTON Gama, a.s.	91,17	HOLEŠOVICE SPIN OFF s.r.o.	50,00
Best Properties South, a.s.	50,00	Hotel Lucemburská, s.r.o.	50,00
BPT Development, a.s.	100,00	HOTEL U PARKU, s.r.o.	91,17
CPI Development Services, s.r.o.	100,00	Hraničář, a.s.	100,00
BRNO INN, a.s.	100,00	Janáčkovo nábřeží 15, s.r.o.	100,00
Brno Property Development, a.s.	91,17	Jeřichovice Property, a.s.	91,17
Brno Property Invest I., s.r.o. (od 17.6.2024)	100,00	Kabusto, s.r.o. (od 13.11.2024)	100,00
Brno Property Invest II., s.r.o. (od 17.6.2024)	100,00	Kerina, a.s.	50,00
Březiněves, a.s.	100,00	KOENIG Shopping, s.r.o.	100,00
Byty Lehovec, s.r.o.	100,00	Kosmonosy Investments, s.r.o.	100,00
Carpenter Invest, a.s.	100,00	Labská Property, s.r.o.	50,00
Chuchle Arena Praha, s.r.o. ⁴⁾	80,00	LD Praha, a.s.	100,00
Conradian, a.s.	100,00	Lockhart, a.s.	50,00
CPI Amber, a.s. (od 18.06.2024)	100,00	Marcano, a.s.	80,00
CPI – Bor, a.s.	100,00	MARRETIM s.r.o.	100,00
CPI – Horoměřice, a.s.	91,17	Marissa Tau, a.s. (do 25.04.2024)	00,00
CPI – Real Estate, a.s.	50,00	Marissa Théta, a.s.	100,00
CPI – Zbraslav, a.s.	100,00	Marissa West, a.s.	100,00
CPI Beet, a.s.	100,00	Megalotonia, s.r.o.	100,00
CPI Black, s.r.o.	100,00	MORIZZ, s.r.o. (od 15.11.2024)	100,00
CPI BYTY, a.s.	100,00	MUXUM, a.s.	50,00
CPI Energo, a.s.	100,00	Na Poříčí, a.s. (do 25.04.2024)	00,00
CPI Flats, a.s.	100,00	Nové Holešovice Development a.s.	50,00
CPI Green, a.s.	100,00	Nidorino, s.r.o.	100,00
CPI Group, a.s.	100,00	Nymburk Property Development, a.s.	100,00
CPI Group Services, a.s.	100,00	NZ CUBICUM, s.r.o. (od 15.11.2024)	100,00
CPI Hotels, a.s.	50,00	Olomouc Building, a.s.	50,00
CPI Hotels Catering, s.r.o.	50,00	Orchard Hotel a.s.	100,00
CPI Hotels Properties, a.s.	50,00	Outlet Arena Moravia, s.r.o.	100,00
CPI Kappa, s.r.o.	100,00	OZ Trmice, a.s.	100,00
CZ Hotel Properties JV, s.r.o. (dříve CPI Kvinta, s.r.o.)	50,00	Platněřská 10, s.r.o.	100,00
CPI Magenta, s.r.o. (od 13.11.2024)	100,00	PROJECT FIRST, a.s.	91,17
CPI Maize, a.s. (od 13.11.2024)	100,00	Projekt Nisa, s.r.o.	100,00
CPI Management, s.r.o.	100,00	Prostějov Investments, a.s.	100,00
CPI Národní, s.r.o. (do 25.4.2024)	00,00	Pyrolia, a.s. (od 13.11.2024)	100,00
CPI Oktáva, s.r.o.	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. ¹⁾	100,00	Rezidence Malkovského, s.r.o.	100,00
CPI Reality, a.s. ²⁾	100,00	Seattle, s.r.o.	100,00
CPI Scarlet, a.s.	100,00	Sentreta, a.s.	100,00
CPI Sekunda, s.r.o.	100,00	Statek Blatiny, s.r.o.	50,00
CPI Septima, s.r.o.	100,00	Statenice Property Development, a.s.	100,00
CPI Services, a.s. ³⁾	100,00	Stogetic, a.s.	80,00
CPI Shopping Teplice, a.s. (do 25.4.2024)	00,00	SYNERGO POWER, a.s. (od 18.6.2024)	50,00
CPI Silver, a.s.	100,00	Tachov Investments, s.r.o.	100,00
CPI Smart Power, a.s.	100,00	Telč Property Development, a.s.	91,17
CPI Solar ONE, a.s.	100,00	Tepelné hospodářství Litvínov, s.r.o.	100,00
CPI Solar TWO, a.s.	100,00	Tretarta, a.s.	100,00
CPI Solar THREE, a.s. (od 4.4.2024)	100,00	Turf Holding, a.s. (do 01.10.2024) ⁵⁾	00,00
CPI Solar FOUR, a.s. (od 4.4.2024)	100,00	Turf Praha, a.s. (do 01.10.2024) ⁵⁾	00,00
CPI South, s.r.o.	10,00	TMM, s.r.o. (do 01.10.2024) ⁵⁾	00,00
CPI Blatiny, s.r.o.	100,00	TOTO CZ, a.s. (do 01.10.2024)) ⁵⁾	00,00
CPI Théta, a.s.	100,00	Tyršova 6, a.s.	50,00
Eclair Blue, s.r.o. (dříve Eclair Aviation s.r.o.)	100,00	Venonata, s.r.o.	100,00
EMH South, s.r.o.	100,00	V Team Prague, s.r.o. (do 01.11.2024) ⁶⁾	00,00
Farhan, a.s. (do 25.04.2024)	00,00	Vigano, a.s.	100,00
Fenekina, a.s.	100,00	Vulpixo, s.r.o.	100,00
FL Property Development, a.s.	91,17	Závodistiě Chuchle, a.s. (od 1.10.2024) ⁷⁾	78,43
FVE Dělouš, 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 [%]
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.	50,00
CPI Hotels Hungary Kft.	50,00
CPI Hungary Kft.	100,00
Europeum Kft.	100,00
Andrássy Hotel Zrt.	100,00
Hightech Park Kft.	100,00
IS Nyír Kft. (do 12.06.2024)	00,00
IS Zala Kft. (do 12.06.2024)	00,00
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 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
Vision Fund	99,50
Samar - S.P.A.	100,00
Istituto Immobiliare Di Catania S.P.A. (do 14.05.2024)	00,00
C.E.CO.S. COMPLETAMENTO EDILIZIO CORSO SICILIA S.p.A. (do 14.05.2024)	00,00
Istituto per l'Edilizia Popolare di San Berillo S.r.l. (do 14.05.2024)	00,00
S. Maria Della Guardia S.R.L. (do 14.05.2024)	00,00

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. – Lucembursko	Vlastnický podíl [%]
CPIPG Management S.a.r.l.	100,00
Peponisi S.à.r.l. (dříve 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. (převod pod CPI FIM SA)	00,00
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. z o. o. (převod pod CPI FIM SA)	00,00
City Gardens Sp. z o.o. (převod pod CPI FIM SA)	00,00
CPI HOTELS POLAND Sp. z o.o.	50,00
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. (převod pod CPI FIM SA)	00,00
Equator Real sp. z o.o. (převod pod CPI FIM SA)	00,00
Gadwall Sp. z o.o. (převod pod CPI FIM SA)	00,00
GCA Property Development Sp. z o.o. (převod pod CPI FIM SA)	00,00
Le Regina Warsaw Sp. z.o.o.	100,00
Moniuszki Office sp. z o.o.	100,00
Oxford Tower sp. z o.o. (převod pod CPI FIM SA)	00,00
Prosta 69 Sp. z.o.o. (převod pod CPI FIM SA)	00,00
Tower-Service sp. z o.o. (převod pod CPI FIM SA)	00,00

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 [%]
Pokrovka Management o.o.o.	100,00

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

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. – Slovensko	Vlastnický podíl [%]
CPI Facility Slovakia, a.s.	100,00
CPI Hotels Slovakia, s.r.o.	50,00
CPI Žabotova, a.s.	100,00
CPI Energo Slovakia, s.r.o.	100,00
CPI Solar Slovakia ONE, s.r.o. (od 17.01.2024)	100,00
CPI Smart Power Slovakia, s.r.o. (od 20.02.2024)	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 [%]
ONE Properties SA (dříve CMA Immobilier SA)		99,70
CM Clinic SA		33,40
One Crans-Montana SA		99,70
Zerodix S.á.r.l. (do 02.05.2024)		00,00
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 [%]
Atrium Complex sp. z o.o.		51,00
BD Malostranská, a.s.		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.		51,00
Castor Investments sp. z o.o. S.K.A.		51,00
CENTRAL TOWER 81 Sp. z o. o.		51,00
City Gardens Sp. z o.o.		51,00
CPI – Krásné Březno, a.s.		100,00
CPI – Land Development, a.s.		100,00
CPI ACAYA S.r.l.		100,00
CPI FIM GOLD, a.s.		100,00
CPI FIM WHITE, a.s.		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

Společnosti kontrolované společností CPI FIM SA (LU)		Vlastnický podíl [%]
CPI Project Invest and Finance, a.s. (dříve Vulcanion, a.s.)		51,00
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 II Development sp. z o.o.		51,00
Equator Real sp. z o.o.		51,00
Equator IV Offices sp. z o.o.		51,00
Estate Grand, s.r.o.		100,00
Eurocentrum Offices sp. z o.o.		51,00
Gadwall Sp. z o.o.		51,00
GCA Property Development Sp. z o.o.		51,00
Industrial Park Stříbro, s.r.o.		100,00
JHOVÝCHODNÍ MĚSTO, a.s.		100,00
Land Properties, a.s.		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
Oxford Tower sp. z o.o.		51,00
Tower-Service sp. z o.o.		25,65
Pietroni, s.r.o.		100,00
Polygon BC, a.s.		100,00
Prosta 69 Sp. z o.o.		51,00
Rezidence Kunratice, s.r.o.		100,00
Rezidence Pragovka, s.r.o.		100,00
SCP Ailey		00,10
SCP Ciskey		00,10
SCP Kandler		00,00
SCP Madrid		00,10
SCP NEW BLUE BIRD		00,00
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.		51,00

- 1) CPI Property, s.r.o. - Dle projektu rozdělení odštěpením sloučením vyhotoveného dne 25. července 2024 zúčastněnými společnostmi - akciovou společností CPI Services, a.s., se sídlem Purkyňova 2121/3, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 284 74 651, na straně jedné jako rozdělovanou společností, a společností s ručením omezeným CPI Property, s.r.o., se sídlem Purkyňova 2121/3, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 171 35 613, na straně druhé jako nástupnickou společností, rozdělovaná společnost CPI Services, a.s. nezanikla, ale vyčleněná část jejího jmění uvedená v projektu přešla na nástupnickou společnost CPI Property, s.r.o.
- 2) CPI Reality, a.s. - Dle projektu rozdělení odštěpením sloučením vyhotoveného dne 1. listopadu 2023 (datum zápisu 1. ledna 2024) 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.
- 3) CPI Services, a.s. - Dle projektu rozdělení odštěpením sloučením vyhotoveného dne 25. července 2024 zúčastněnými společnostmi - akciovou společností CPI Services, a.s., se sídlem Purkyňova 2121/3, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 284 74 651, na straně jedné jako rozdělovanou společností, a společností s ručením omezeným CPI Property, s.r.o., se sídlem Purkyňova 2121/3, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 171 35 613, na straně druhé jako nástupnickou společností, rozdělovaná společnost CPI Services, a.s. nezanikla, ale vyčleněná část jejího jmění uvedená v projektu přešla na nástupnickou společnost CPI Property, s.r.o.
- 4) Chuchle Arena Praha, s.r.o. - Dle projektu fúze sloučením vyhotoveného dne 5. září 2024 zúčastněnými společnostmi společností s ručením omezeným V Team Prague, s.r.o., se sídlem Purkyňova 2121/3, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 062 15 998, na straně jedné jako zanikající společností, a společností s ručením omezeným Chuchle Arena Praha, s.r.o., se sídlem Radotínská 69/34, Velká Chuchle, 159 00 Praha 5, IČO 116 37 927, na straně druhé jako nástupnickou společností, došlo k zániku zanikající společnosti V Team Prague, s.r.o. bez likvidace a k přechodu jejího jmění na nástupnickou společnost Chuchle Arena Praha, s.r.o., která vstoupila do právního postavení zanikající společnosti.
- 5) Turf Holding, a.s., Turf Praha a.s., TOTO CZ a.s., TMM s.r.o. - Společnosti zanikly fúzí splynutím dle projektu fúze splynutím vyhotoveného dne 16. července 2024 (datum zápisu 1. října 2024) zúčastněnými společnostmi - akciovou společností Turf Holding, a.s., se sídlem Radotínská 69/34, Velká Chuchle, 159 00 Praha 5, IČO 028 76 655, na straně jedné jako zanikající společností, akciovou společností Turf Praha a.s., se sídlem Praha 5 - Velká Chuchle, Radotínská 69, PSČ 15900, IČO 251 57 736, na straně druhé jako zanikající společností, akciovou společností TOTO CZ a.s., se sídlem Radotínská 69/34, Velká Chuchle, 159 00 Praha 5, IČO 259 35 992, na straně třetí jako zanikající společností, a společností s ručením omezeným TMM s.r.o., se sídlem Radotínská 69/34, Velká Chuchle, 159 00 Praha 5, IČO 251 64 449, na straně čtvrté jako zanikající společností, na základě něhož zanikající společnosti Turf Holding, a.s., Turf Praha a.s., TOTO CZ a.s. a TMM s.r.o. zanikly bez likvidace, tj. jejich jmění, včetně práv a povinností z pracovněprávních vztahů, přešlo na splynutím vzniklou nástupnickou akciovou společnost Závodiště Chuchle, a.s., se sídlem Praha 1, Nové Město, Purkyňova 2121/3, PSČ 110 00, IČO 219 96 571, která vstoupila do právního postavení zanikajících společností, nestanoví-li zákon něco jiného.
- 6) V Team Prague, s.r.o. - Dle projektu fúze sloučením vyhotoveného dne 5. září 2024 (datum zápisu 1. listopadu 2024) zúčastněnými společnostmi společností s ručením omezeným V Team Prague, s.r.o., se sídlem Purkyňova 2121/3, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 062 15 998, na straně jedné jako zanikající společností, a společností s ručením omezeným Chuchle Arena Praha, s.r.o., se sídlem Radotínská 69/34, Velká Chuchle, 159 00 Praha 5, IČO 116 37 927, na straně druhé jako nástupnickou společností, došlo k zániku zanikající společnosti V Team Prague, s.r.o. bez likvidace a k přechodu jejího jmění na nástupnickou společnost Chuchle Arena Praha, s.r.o., která vstoupila do právního postavení zanikající společnosti.
- 7) Závodiště Chuchle, a.s. - Společnost vznikla fúzí splynutím dle projektu fúze splynutím vyhotoveného dne 16. července 2024 zúčastněnými společnostmi - akciovou společností Turf Holding, a.s., se sídlem Radotínská 69/34, Velká Chuchle, 159 00 Praha 5, IČO 028 76 655, na straně jedné jako zanikající společností, akciovou společností Turf Praha a.s., se sídlem Praha 5 - Velká Chuchle, Radotínská 69, PSČ 15900, IČO 251 57 736, na straně druhé jako zanikající společností, akciovou společností TOTO CZ a.s., se sídlem Radotínská 69/34, Velká Chuchle, 159 00 Praha 5, IČO 259 35 992, na straně třetí jako zanikající společností, a společností s ručením omezeným TMM s.r.o., se sídlem Radotínská 69/34, Velká Chuchle, 159 00 Praha 5, IČO 251 64 449, na straně čtvrté jako zanikající společností, na základě něhož zanikající společnosti Turf Holding, a.s., Turf Praha a.s., TOTO CZ a.s. a TMM s.r.o. zanikly bez likvidace, tj. jejich jmění, včetně práv a povinností z pracovněprávních vztahů, přešlo na splynutím vzniklou nástupnickou akciovou společnost Závodiště Chuchle, a.s., se sídlem Praha 1, Nové Město, Purkyňova 2121/3, PSČ 110 00, IČO 219 96 571, která vstoupila do právního postavení zanikajících společností, nestanoví-li zákon něco jiného.

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 příložené účetní závěrky společnosti CPI Hotels, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2024, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2024, 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 příložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. prosinci 2024 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2024 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 4.19 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.

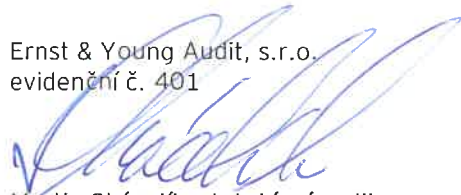
Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- 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 nepřetržitě trvat. 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

14. října 2025
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 2024
(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	1 179 771	- 101 300	1 078 471	732 442
B.	Stálá aktiva	2	721 531	- 84 127	637 404	244 516
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	3	38 443	- 34 653	3 790	5 533
B.I.2.	Ocenitelná práva	4	38 060	- 34 653	3 407	3 817
B.I.2.1.	Software	5	38 060	- 34 653	3 407	3 817
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	6	383		383	1 716
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	7	383		383	1 716
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	8	57 491	- 49 474	8 017	9 657
B.II.1.	Pozemky a stavby	9	603	- 603		
B.II.1.2.	Stavby	10	603	- 603		
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	11	54 374	- 49 184	5 190	6 846
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	12	- 616	313	- 303	- 344
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	13	2 747		2 747	2 747
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	14	2 747		2 747	2 747
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	15	383		383	408
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	16	383		383	408
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	17	625 597		625 597	229 326
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	18	75 495		75 495	74 466
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	19	550 102		550 102	154 860

CPI Hotels, a.s.

Rozvaha

k 31. prosinci 2024

Označ.	AKTIVA	řád.	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
			1	2	3	4
a	b	c				
C.	Oběžná aktiva	20	443 949	- 17 173	426 776	475 312
C.I.	Zásoby	21	22 887		22 887	20 445
C.I.1.	Materiál	22	22 887		22 887	20 445
C.II.	Pohledávky	23	268 742	- 17 173	251 569	254 035
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	24	36 239		36 239	48 813
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	25	36 239		36 239	48 813
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	26	232 503	- 17 173	215 330	205 222
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	27	113 623	- 17 173	96 450	94 812
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	28	35 412		35 412	25 625
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	29	83 468		83 468	84 785
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	30	20 743		20 743	32 100
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	31	5 139		5 139	4 736
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	32	48 656		48 656	40 296
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	33	8 930		8 930	7 653
C.IV.	Peněžní prostředky	34	152 320		152 320	200 832
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	35	2 618		2 618	4 283
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	36	149 702		149 702	196 549
D.	Časové rozlišení aktiv	37	14 291		14 291	12 614
D.1.	Náklady příštích období	38	14 291		14 291	12 614

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

k 31. prosinci 2024

Označ.	P A S I V A	řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	39	1 078 471	732 442
A.	Vlastní kapitál	40	- 128 530	- 165 318
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	- 208 518	- 351 712
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	51	- 208 518	- 351 712
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	52	36 788	143 194
B. + C.	Cizí zdroje	53	1 205 661	896 651
C.	Závazky	54	1 205 661	896 651
C.I.	Dlouhodobé závazky	55	809 817	459 282
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	56	783 623	
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	57	26 194	459 282

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

k 31. prosinci 2024

Označ.	PASIVA	řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
C.II.	Krátkodobé závazky	58	395 844	437 369
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	59	18 016	
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	60	59 344	53 350
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	61	188 309	273 595
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	62	261	6 369
C.II.8.	Závazky ostatní	63	129 914	104 055
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	64	29 124	27 585
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	65	16 786	15 235
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	66	12 651	9 320
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	67	47 484	28 046
C.II.8.7.	Jiné závazky	68	23 869	23 869
D.	Časové rozlišení pasiv	69	1 340	1 109
D.2.	Výnosy příštích období	70	1 340	1 109

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
druhové členění
za rok končící 31. prosincem 2024
(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	řad.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	2 243 196	2 011 149
II.	Tržby za prodej zboží	2	4 241	5 110
A.	Výkonová spotřeba	3	1 556 455	1 332 640
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4	3 231	3 867
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	5	439 900	396 816
A.3.	Služby	6	1 113 324	931 957
D.	Osobní náklady	7	605 801	553 776
D.1.	Mzdové náklady	8	451 743	414 125
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	9	154 058	139 651
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	10	142 664	129 878
D.2.2.	Ostatní náklady	11	11 394	9 773
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	12	5 785	6 536
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	13	7 022	6 586
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	14	7 022	6 586
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	15	- 1 237	- 50
III.	Ostatní provozní výnosy	16	28 755	23 338
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	17	45	14
III.3.	Jiné provozní výnosy	18	28 710	23 324
F.	Ostatní provozní náklady	19	6 357	3 953
F.3.	Daně a poplatky	20	53	34
F.5.	Jiné provozní náklady	21	6 304	3 919
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	22	101 794	142 692

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

za rok končící 31. prosincem 2024

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	1	2
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	23	33 734	11 677
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	24	10 062	11 670
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	25	23 672	7
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	26	56 838	27 884
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	27	6 615	27 884
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	28	50 223	
VII.	Ostatní finanční výnosy	29	4 584	5 532
K.	Ostatní finanční náklady	30	33 912	37 636
*	Finanční výsledek hospodaření	31	- 52 432	- 48 311
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	32	49 362	94 381
L.	Daň z příjmů	33	12 574	- 48 813
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	34	12 574	- 48 813
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	35	36 788	143 194
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	36	36 788	143 194
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	37	2 247 437	

k 31. prosinci 2024

Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

k 31. prosinci 2024 a 2023

		Stav v běžném období	Stav v minulém období 2023
Peněžní toky z provozní činnosti			
Z.	Výsledek hospodaření za běžnou činnost bez zdanění (+/-)	49 362	94 381
A. 1.	Úpravy o nepeněžní operace	27 841	18 589
A. 1. 1.	Odpisy stálých aktiv a pohledávek	8 259	6 636
A. 1. 2.	Změna stavu opravných položek	-1 237	-50
A. 1. 3.	Změna stavu rezerv		
A. 1. 4.	Kurzové rozdíly	-2 240	-4 190
A. 1. 5.	(Zisk) / ztráta z prodeje stálých aktiv	-45	-14
A. 1. 6.	Úrokové náklady a výnosy	23 104	16 207
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,	77 203	112 970
A. 2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-61 997	6 991
A. 2. 1.	Změna stavu zásob	-2 442	-2 968
A. 2. 2.	Změna stavu obchodních pohledávek	-1 638	-16 176
A. 2. 3.	Změna stavu ostatních pohledávek a přechodných účtů aktiv	1 183	31 880
A. 2. 4.	Změna stavu obchodních závazků	-85 286	24 105
A. 2. 5.	Změna stavu ostatních závazků a přechodných účtů pasiv	26 186	-29 850
A **	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, placenými úroky a mimořádnými	15 206	119 961
A. 3. 1.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku	-50 940	-28 255
A. 4. 1.	Zaplacená daň z příjmů		
A ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-35 734	91 706
Peněžní toky z investiční činnosti			
B. 1. 1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv		-45 542
B. 2. 1.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	45	14
B. 3. 1.	Poskytnuté půjčky a úvěry	-409 697	39 042
B. 4. 1.	Přijaté úroky	32 191	13 456
B. 5. 1.	Přijaté podíly na zisku		
B ***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-377 461	6 970
Peněžní toky z finanční činnosti			
C. 1.	Změna stavu dlouhodobých závazků a dlouhodobých, příp. krátkodobých úvěrů	364 683	-77 192
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		
C ***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	364 683	-77 192
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	-48 512	21 484
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	200 832	179 348
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	152 320	200 832

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 2024
(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

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

Identifikační číslo

47116757

	nerozúčtený zisk							
	Základní kapitál	Ážio	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 1.1.2024	2 433	46 511	-25 002	-5	19 263	-351 712	143 194	-165 318
Převod výsledku hospodaření	--	--	--	--	--	143 194	-143 194	--
Výsledek hospodaření za běžný rok	--	--	--	--	--	--	36 788	36 788
Zůstatek k 31.12.2024	2 433	46 511	-25 002	-5	19 263	-208 518	36 788	-128 530

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



CPI Hotels, a.s.

**Příloha účetní závěrky za rok
končící 31. prosincem 2024**

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	5
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	7
2.8	ČISTÝ OBRAT ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ	7
2.9	DAŇ Z PŘÍJMŮ	7
2.10	KLASIFIKACE ZÁVAZKŮ	7
2.11	POUŽITÍ ODHADŮ	7
2.12	NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI	8
3	ÚČETNÍ OBDOBÍ	8
4	DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	9
4.1	DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ A HMOTNÝ MAJETEK	9
4.2	NAJATÝ MAJETEK	10
4.3	DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	10
4.4	ZÁSoby	13
4.5	KRÁTKODOBÉ POHLEDÁVKY A KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	13
4.6	OPRAVNÉ POLOŽKY	13
4.7	VLASTNÍ KAPITÁL	14
4.8	ZÁVAZKY K ÚVĚROVÝM INSTITUCÍM	14
4.9	ZÁSTAVNÍ PRÁVO	14
4.10	ČISTÝ OBRAT ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ	14
4.11	INFORMACE O TRŽBÁCH	15
4.12	INFORMACE O TRANSAKcích SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI	15
4.13	ZAMĚSTNANCI A ČLENOVÉ ŘÍDÍCÍCH, KONTROLNÍCH A SPRÁVNÍCH ORGÁNŮ	18
4.14	ZÁVAZKY ZE SOCIÁLNÍHO ZABEZPEČENÍ A ZDRAVOTNÍHO POJIŠTĚNÍ	19
4.15	STÁT – DAŇOVÉ ZÁVAZKY, POHLEDÁVKY A DOTACE	19
4.16	DAŇ Z PŘÍJMŮ	19
4.17	ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	19
4.18	VÝZNAMNÉ NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI	20
4.19	NEPŘETŘŽITÉ TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI	20

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 HOTELS, COMFORT HOTELS, QUALITY HOTELS, BUDDHA-BAR HOTELS & RESORTS, BADENIA HOTELS, MAMAISSON HOTELS&RESIDENCES, PRIVATE LABEL HOTELS a UBYTOVNY.CZ.

Konsolidovanou účetní závěrku nejširší a nejužší skupiny účetních jednotek, ke které společnost jako konsolidovaná účetní jednotka patří, sestavuje CZ Hotel Properties JV, s.r.o. se sídlem Purkyňova 2121/3, Nové Město, 110 00 Praha 1. Tuto konsolidovanou účetní závěrku je možné získat v sídle konsolidující společnosti.

Vlastníci Společnosti

Akcionáři Společnosti k 31. prosinci 2024 jsou:

CZ Hotel Properties JV, s.r.o.	100%
Purkyňova 2121/3, Nové Město, 110 00 Praha 1	

Dne 4. března 2024 koupila společnost CZ Hotel Properties JV, s.r.o. 100% akcií, čímž se tato společnost stala jediným akcionářem Společnosti.

Sídlo Společnosti

Bečvářova 2081/14
100 00 Praha 10

Identifikační číslo

471 16 757

Správní rada k 31. prosinci 2024

Jan Kratina – člen správní rady
Marcela Tvarochová – člen správní rady

Změny v obchodním rejstříku

V roce 2024 byly zapsány do obchodního rejstříku následující změny:

- dne 7. března 2024 bylo vymazáno:

- Jediný akcionář: Czech Property Investments, a.s., IČ: 427 16 161, Purkyňova 2121/3, Nové Město, 110 00 Praha 1

- dne 7. března 2024 bylo zapsáno:

- Jediný akcionář: CPI Kvinta, s.r.o., IČ: 086 63 238, Purkyňova 2121/3, Nové Město, 110 00 Praha 1

- dne 13. března 2024 bylo vymazáno:

- Jediný akcionář: CPI Kvinta, s.r.o., IČ: 086 63 238, Purkyňova 2121/3, Nové Město, 110 00 Praha 1

- dne 13. března 2024 bylo zapsáno:

- Jediný akcionář: CZ Hotel Properties JV, s.r.o., IČ: 086 63 238, Purkyňova 2121/3, Nové Město, 110 00 Praha 1

Organizační struktura

Společnost k 31. prosinci 2024 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 2024 a 2023.

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	Odvísle 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 Pohledávky

Pohledávky se oceňují jmenovitou hodnotou. Nakoupené pohledávky se oceňují pořizovací cenou. Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na jejich realizační hodnotu.

2.6 Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku městského soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změny základního kapitálu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako ážio. Ostatní kapitálové fondy jsou tvořeny peněžitými či nepeněžitými vklady nad hodnotu základního kapitálu, dary do hmotného majetku.

2.7 Cizí zdroje

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se vykazují ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se považuje i část dlouhodobých závazků k úvěrovým institucím, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne.

2.8 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.

2.9 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.

2.10 Účtování výnosů a nákladů

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

2.11 Čistý obrat za účetní období

Čistým obratem se pro účely účetnictví rozumí výše výnosů z prodeje výrobků a zboží a z poskytování služeb za účetní období. Pro účely určení čistého obratu se výnosy z prodeje výrobků a zboží a z poskytování služeb rozumí výnosy, na kterých je založen obchodní model účetní jednotky. Při určování těchto výnosů se přihlíží zejména k odvětví a trhu, na kterém účetní jednotka působí, a k podstatě činnosti účetní jednotky pro její zákazníky.

2.12 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.

Při výpočtu dorovnávací daně se vychází z efektivní daňové sazby za všechny entity v rámci dané jurisdikce. Efektivní daňová sazba se určuje jako poměr úhrnu splatných a odložených daní k úhrnu kvalifikovaných zisků. Tato efektivní daňová sazba se poté porovná s minimální požadovanou sazbou efektivní daně ve výši 15 %. Pokud je efektivní daňová sazba nižší než 15 %, vypočítá se dorovnávací daň. Následně se vypočtená dorovnávací daň rozdělí mezi ty entity, jejichž efektivní daňová sazba nedosahuje minimální výše 15 %, a to na základě poměru jejich zisků tak, aby celková efektivní daňová sazba dosáhla minimálně 15 %.

2.13 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.

2.14 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 současně 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.

2.15 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 2024 a končící 31. prosincem 2024.

4 Doplnující informace k Rozvaze a Výkazu zisku a ztráty

4.1 Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek

	Software	Nedokončený DNM	Celkem 2024	Celkem 2023
Pořizovací cena				
Zůstatek k 1.1.	35 805	1 716	37 521	34 843
Přírůstky	671	383	1 054	2 678
Úbytky	-132	--	-132	0
Přeúčtování	1 716	-1 716	0	0
Zůstatek k 31.12.	38 060	383	38 443	37 521
Oprávký				
Zůstatek k 1.1.	-31 988	--	-31 988	-29 526
Odpisy	-2 797	--	-2 797	-2 462
Oprávký k úbytkům	132	--	132	0
Přeúčtování	--	--	0	0
Zůstatek k 31.12.	-34 653	--	-34 653	-31 988
Zůstatková hodnota 1.1.	3 817	1 716	5 533	5 317
Zůstatková hodnota 31.12.	3 407	383	3 790	5 533

Dlouhodobý hmotný majetek

	Stavby	Hmotné movité věci	Jiný DHM	Oceňovací rozdíl k nab.maj.	Nedokončený DHM + zálohy	Celkem 2024	Celkem 2023
Pořizovací cena							
Zůstatek k 1.1.	16 089	55 121	2 747	-616	408	73 749	71 648
Přírůstky	--	2 377	--	--	117	2 494	6 032
Úbytky	-15 486	-3 266	--	--	--	-18 752	-3 931
Přeúčtování	--	142	--	--	-142	0	0
Zůstatek k 31.12.	603	54 374	2 747	-616	383	57 491	73 749
Oprávký							
Zůstatek k 1.1.	-16 089	-48 275	--	272	--	-64 092	-63 990
Odpisy	--	-4 175	--	-50	--	-4 225	-4 124
Oprávký k úbytkům	15 486	3 266	--	91	--	18 843	4 022
Přeúčtování	--	--	--	--	--	0	0
Zůstatek k 31.12.	-603	-49 184	--	313	--	-49 474	-64 092
Zůstatková hodnota 1.1.	0	6 846	2 747	-344	408	9 657	7 658
Zůstatková hodnota 31.12.	0	5 190	2 747	-303	383	8 017	9 657

Společnost nemá k 31. prosinci 2024 zatížen žádný majetek zástavním právem.

4.2 Najatý majetek

Finanční leasing

Společnost nemá k 31. prosinci 2024 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 2024 činily 597 985 tis. Kč (2023 – 490 232 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 2024	Celkem 2023
Zůstatek k 1.1.	74 466	74 466	37 724
Přírůstky	1 029	1 029	36 742
Úbytky	--	0	0
Přecenění	--	0	0
Zůstatek k 31.12.	75 495	75 495	74 466

Přírůstkem dlouhodobého finančního majetku v roce 2024 je pořízení 100% podílu ve společnosti CPI Hotels Austria GmbH a v roce 2023 navýšení kapitálu ve společnosti CPI Hotels Europeum Kft.

Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba a podíly podstatný vliv

2024	Vlastnický podíl	Celkový zisk (+) ztráta (-) za rok 2024	Vlastní kapitál k 31.12.2024	Pořizovací cena	Opravná položka k DFM	Účetní hodnota
Hotel Lucemburská, s.r.o.	100,00%	-2 589	-21 379	200	--	200
CPI Hotels Hungary Kft.	100,00%	-9 759	-3 841	269	--	269
CPI HOTELS POLAND Sp.z o.o.	100,00%	-3 616	-48 208	319	--	319
CPI Hotels Slovakia, s. r. o.	100,00%	8 302	18 679	137	--	137
Labská Property, s.r.o.	100,00%	-8	53	100	--	100
CPI Hotels Catering, s.r.o.	100,00%	-8	-1 437	200	--	200
Statek Blatiny, s.r.o.	100,00%	-4 199	-28 211	100	--	100
CPI Hotels Europeum Kft.	100,00%	-12 005	7 513	73 141	--	73 141
CPI Hotels Austria GmbH	100,00%	-6 582	-5 742	1 029	--	1 029
Celkem				75 495	0	75 495

2023	Vlastnický podíl	Celkový zisk (+) ztráta (-) za rok 2023	Vlastní kapitál k 31.12.2023	Pořizovací cena	Opravná položka k DFM	Účetní hodnota
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

Informace v tabulkách za rok 2024 a 2023 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
CPI Hotels Austria GmbH	Wienerbergstraße 9, 1100 Wien

Zápůjčky a úvěry

Přehled o pohybu zápůjček a úvěrů

	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	Zápůjčky a úvěry - ostatní	Celkem 2024	Celkem 2023
Zůstatek k 1.1.	154 860	--	154 860	199 002
Přírůstky	2 953	390 722	393 675	5 475
Úbytky	--	--	0	-52 229
Přecenění	1 786	-219	1 567	2 612
Zůstatek k 31.12.	159 599	390 503	550 102	154 860

Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv

2024	Splatnost	Úroková sazba k	Jistina 31.12.2024	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno nad 5 let	Neuhrazené úroky k 31.12.2024
CPI HOTELS POLAND Sp.z o.o.	30.06.2027	7,00%	45 975	--	45 975	--	3 092
CPI Hotels Europeum Kft.	30.06.2027	7,00%	51 819	--	51 819	--	3 627
Hotel Lucemburská, s.r.o.	31.12.2030	5,17%	61 805	--	61 805	--	4 806
Best Properties South, a.s.	28.02.2029	4,25 % + EURIBOR	72 044	--	72 044	--	--
Lockhart, a.s.	28.02.2029	4,25 % + EURIBOR	91 858	--	91 858	--	--
Olomouc Building, a.s.	28.02.2029	4,25 % + EURIBOR	226 601	--	226 601	--	--
Celkem			550 102	0	550 102	0	11 525

V roce 2024 poskytla Společnost ostatní půjčky ve výši 15 505 tis. EUR. Úroková sazba činí 4,25 % p.a. + EURIBOR. Úroky narůstají ročně pozadu k poslednímu dni kalendářního roku, ke kterému se úrok vztahuje a k poslednímu dni kalendářního roku dochází ke kapitalizaci úroku do jistiny.

2023	Splatnost	Úroková sazba k	Jistina 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

Nefakturované úroky z poskytnutých zápůjček ve výši 11 525 tis. Kč (2023 – 10 282 tis. Kč) jsou vykázány v oběžných aktivech na řádku Dohadné účty aktivní.

4.4 Zásoby

celkem	Pořizovací cena k 31.12.2024	Snížení hodnoty zásob k 31.12.2024	Účetní hodnota k 31.12.2024	Pořizovací cena k 31.12.2023	Snížení hodnoty zásob k 31.12.2023	Účetní hodnota k 31.12.2023
Nakupované zásoby	22 887	--	22 887	20 445	--	20 445
Celkem	22 887	--	22 887	20 445	--	20 445

V roce 2024 (2023) 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 113 623 tis. Kč (2023 – 113 222 tis. Kč), ze kterých 34 496 tis. Kč (2023 – 35 014 tis. Kč) představují pohledávky po lhůtě splatnosti. Opravná položka k pochybným pohledávkám k 31. prosinci 2023 činila 17 173 tis. Kč (2023 – 18 410 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 188 309 tis. Kč (2023 – 273 595 tis. Kč), ze kterých 24 370 tis. Kč (2023– 35 718 tis. Kč) představují závazky po lhůtě splatnosti, z toho do 30-ti dnů po splatnosti činí 21 210 tis. Kč (2023– 29 769 tis. Kč).

Krátkodobé přijaté zálohy činí 59 344 tis. Kč (2023 – 53 350 tis. Kč), jedná se o zálohy na hotelové pobyty a kongresové akce konané v roce 2025.

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 (2023– 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 1.1.2024	-18 410	-18 410
Tvorba	--	0
Rozpuštění/použití	1 237	1 237
Zůstatek 31.12.2024	-17 173	-17 173

4.7 Vlastní kapitál

Základní kapitál Společnosti je k 31. prosinci 2024 tvořen 400 000 kusy akcií na jméno v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě 2,65 Kč na jednu akci a 5 180 kusy akcií na jméno v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě 265 Kč na jednu akci.

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

4.8 Závazky k úvěrovým institucím

2024	Splatnost	Splátkový kalendář	Úroková sazba	Zůstatek 31.12.2024	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v násled. letech
J & T Banka, a.s. v EUR	31.03.2028	ano	4,25 % + EURIBOR 3M	801 639	18 016	783 623	--
Celkem				801 639	18 016	783 623	0

Společnost v roce 2024 načerpala nový bankovní úvěr od J&T Banka, a.s. ve výši 32 000 tis. EUR se splatností 31.3.2028. Úroková sazba činí 4,25 % + EURIBOR 3M.

Náklady na úroky vztahující se k závazkům k úvěrovým institucím za rok 2024 činily 50 223 tis. Kč. Žádné úroky nebyly zahrnuty do pořizovací ceny majetku.

Smlouva o úvěru s J&T Banka, a.s. obsahuje následující zvláštní podmínky, které musí společnost dodržovat:

1. "Debt Service Coverage Ratio" minimální 1,15

K 31. 12. 2024 Společnost tyto podmínky dodržovala.

4.9 Zástavní právo

Bankovní úvěry Společnosti jsou k 31. prosinci 2024 zajištěny následovně:

- Na základě Zástavní smlouvy k pohledávkám z úvěrových smluv uzavřené dne 12. března 2024 zastavila Společnost své pohledávky z úvěrových smluv ve prospěch J&T BANKA, a.s.
- akcie společnosti je předmětem zástavního práva na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k akci v korporaci uzavřené dne 12. března 2024 mezi společností CZ Hotel Properties JV, s.r.o. jako zástavcem a společností J&T BANKA, a.s. jako zástavním věřitelem.
- Na základě Zástavní smlouvy k bankovním účtům uzavřené dne 15. května 2024 zastavila Společnost své pohledávky na bankovních účtech ve prospěch J&T BANKA, a.s.

4.10 Čistý obrat za účetní období

V souladu s novou definicí čistého obratu vykazala Společnost ve výkazu zisku a ztráty na řádku „Čistý obrat za účetní období“ k 31.12.2024 obrat ve výši 2 247 437 tis. Kč. Společnost čistý obrat za srovnávací období ve výkazu zisku a ztráty neuvedla. Čistý obrat pro účely kategorizace účetní jednotky za srovnávací období, tj. k 31. 12. 2023 zůstal nezměněn a činil 2 056 806 tis. Kč.

4.11 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.

	2024	2023
Kategorie ***	259 031	233 785
Kategorie ****	1 741 156	1 543 336
Kategorie *****	61 323	55 113
Dlouhodobé ubytování	121 388	125 035
Ostatní příjmy	64 539	58 990
Celkem	2 247 437	2 016 259

4.12 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	
	31.12.2024	31.12.2023
CPI Hotels Catering, s.r.o.	2 000	2 000
Statek Blatiny, s.r.o.	28 375	23 625
CPI Hotels Austria GmbH	5 037	--
Celkem	35 412	25 625

V rámci Krátkodobých pohledávek – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv Společnost vykazuje k 31. prosinci 2024 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	
	31.12.2024	31.12.2023
BRNO INN, a.s.	--	79
Conradian, a.s.	26	--
CPI Energo, a.s.	--	87
CPI Hotels Austria GmbH	670	--

CPI Hotels Europeum Kft.	630	618
CPI Hotels Hungary Kft.	2 049	1 369
CPI Hotels Italy S.r.l.	4 921	8 699
CPI Hotels Poland sp. z o.o.	2 151	1 168
CPI Hotels Slovakia, s. r. o.	2 202	2 083
CPI Services, a.s.	4 410	2 007
Hotel Lucemburská, s.r.o.	600	267
HOTEL U PARKU, s.r.o.	10	10
LLC Pokrovka Management, o.o.o.	371	364
Lucemburská 46, a.s.	35	--
MUXUM, a.s.	--	11
Polygon BC, a.s.	--	11
Statek Blatiny, s.r.o.	24	62
Sunčani Hvar d.d.	--	739
Vigano, a.s.	31	12
Ostatní	20	11
Celkem	18 150	17 597

Vůči spřízněným stranám Společnost dále vykázala dohadné položky aktivní ve výši 11 550 tis. Kč (2023 – 10 282 tis. Kč).

Závazky

Dlouhodobé závazky – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv

2024	Splatnost	Splátkový kalendář	Úroková sazba	Zůstatek 31.12.2024	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v násled. letech
CPI Hotels Hungary Kft.	30.06.2027	ne	7,00%	14 741	--	14 741	--
Czech Property Investments, a.s.	01.07.2027	ne	5,17%	11 453		11 453	
Celkem				26 194	0	26 194	0

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

Ke dni 4. března 2024 došlo k postoupení úvěru ze společnosti CPI FIM SA na společnost Czech Property Investments, a.s. Podmínky úvěru zůstaly nezměněny.

Následně ke dni 11. března došlo v souvislosti s prodejem 50% majetkového podílu společnosti Czech Property Investments, a.s. ve společnosti CPI Kvinta, s.r.o. společnosti BHP CZ hotels s.r.o. k postoupení 50% úvěru ze společnosti Czech Property Investments na společnost BHP CZ hotels s.r.o. Podmínky úvěru zůstaly nezměněny.

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 1 032 tis. Kč (2023– 821 tis. Kč) jsou vykázány v krátkodobých pasivech na řádku Dohadné účty pasivní.

Krátkodobé závazky – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv

	Závazky k	
	31.12.2024	31.12.2023
CPI FIM SA	--	6 369
Czech Property Investments, a.s.	205	--
BHP CZ hotels s.r.o.	56	--
Celkem	261	6 369

V rámci Krátkodobých závazků – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv Společnost vykazuje k 31. prosinci 2024 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	
	31.12.2024	31.12.2023
Balvinder, a.s.	--	1 415
BAYTON Alfa, a.s.	380	6 771
Best Hotel Properties a.s.	1 448	--
Best Properties South, a. s.	23 271	43 856
BRNO INN, a.s.	6 450	8 723
Conradian, a.s.	--	13
CPI - Real Estate, a.s.	4 287	7 660
CPI Beet, a.s.	2 287	2 508
CPI Energo, a.s.	--	4 910
CPI Hotels Italy S.r.l.	98	--
CPI Hotels Properties, a.s.	6 924	8 722
CPI Services, a.s.	1 824	2 221
Hotel Lucemburská, s.r.o.	143	58
HOTEL U PARKU, s.r.o.	1 121	1 982
Hraničář, a.s.	282	2 529
Janáčkovo nábřeží 15, s.r.o.	3 422	4 636
Kerina, a.s.	5 272	8 512

LD Praha, a.s.	654	3 457
Lockhart, a.s.	10 142	15 940
Marissa Théta, a.s.	-14	1 099
MUXUM, a.s.	1 461	4 945
Olomouc Building, a.s.	5 587	9 231
Orchard Hotel a.s.	3 257	6 787
Residence Belgická, s.r.o.	394	1 353
Tyršova 6, a.s.	3 255	6 306
Vigano, a.s.	1 832	--
Ostatní	--	8
Celkem	83 777	153 642

Vůči spřízněným stranám Společnost dále vykazala dohadné položky pasivní ve výši 10 729 tis. Kč (2023 – 6 803 tis. Kč).

Služby

Společnost v roce 2024 nakoupila ze skupiny služby v celkové výši 649 944 tis. Kč (2023 – 531 787 tis. Kč), z toho 582 335 tis. Kč představovalo nájemné (2023 – 467 514 tis. Kč).

Společnost v roce 2024 v rámci skupiny poskytla služby v celkové výši 63 405 tis. Kč (2023 – 58 622 tis. Kč).

4.13 Zaměstnanci a členové řídících, kontrolních a správních orgánů

	2024		2023	
	Celkový počet zaměstnanců	Vedoucí zaměstnanci	Celkový počet zaměstnanců	Vedoucí zaměstnanci
Průměrný počet zaměstnanců	889	9	887	9
Mzdy	451 743	33 584	414 125	24 259
Odměny členům statutárních orgánů	--	--	--	--
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	142 664	6 598	129 878	5 282
Sociální náklady	11 394	147	9 773	311
Celkem	605 801	40 329	553 776	29 852

Členové správní rady jsou zároveň zaměstnanci Společnosti. Žádné odměny z důvodů jejich funkce nebyly poskytnuty.

V roce 2024 a 2023 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.

4.14 Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění

Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění činí 16 786 tis. Kč (2023 – 15 235 tis. Kč), ze kterých 10 677 tis. Kč (2023 – 9 819 tis. Kč) představují závazky ze sociálního zabezpečení a 6 109 tis. Kč (2023 – 5 416 tis. Kč) představují závazky ze zdravotního pojištění. Žádné z těchto závazků nejsou po lhůtě splatnosti.

4.15 Stát – daňové závazky, pohledávky a dotace

Daňové závazky činí 12 651 tis. Kč (2023 – 9 320 tis. Kč). Žádné z těchto závazků nejsou po lhůtě splatnosti.

Daňové pohledávky činí 20 743 tis. Kč (2023 – 32 100 tis. Kč) zejména z titulu daně z přidané hodnoty.

4.16 Daň z příjmů

Splatná

Vzhledem k tomu, že odhadovaná daňová povinnost za rok 2024 a 2023 je nulová, Společnost neúčtovala o splatné dani.

Odložená

2024	Účetní hodnota	Daňová hodnota	Přechodný rozdíl	Odložený daňový závazek(-) / pohledávka(+)
Dlouhodobý hmotný majetek	5 166	4 879	-287	--
Pohledávky	-17 173	-485	16 688	3 504
Daňové ztráty	--	155 883	155 883	32 735
Celkem	-12 007	160 277	172 284	36 239

2023	Účetní hodnota	Daňová hodnota	Přechodný rozdíl	Odložený daňový závazek(-) / pohledávka(+)
Dlouhodobý hmotný majetek	6 822	6 577	-245	--
Pohledávky	-18 410	-50	18 360	3 856
Daňové ztráty	--	214 081	214 081	44 957
Celkem	-11 588	220 608	232 196	48 813

V souladu s účetními postupy uvedenými v kapitole 2.9 byly pro výpočet odložené daně použity daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny, tj. 21 % (2023 – 21 %).

4.17 Závazky nevýkázané 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.

4.18 Významné následné události

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení Společnosti známy žádné významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2024.

4.19 Nepřetržité trvání společnosti

Společnost k 31.prosinci 2024 vykazuje záporný vlastní kapitál ve výši -128 530 tis. Kč, zejména v důsledku vykázaných ztrát za roky 2020 a 2021. Společnost je tak závislá na podpoře mateřské společnosti, aby byla schopna přežít nepříznivou situaci způsobenou pandemií.

Mateřská společnost CPI PROPERTY GROUP S.A. dne 26. června 2025 písemně potvrdila, že má v úmyslu poskytovat nutnou finanční podporu, proto byla účetní závěrka sestavena za předpokladu časově neomezeného trvání společnosti.

V Praze, 14. října 2025



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