



CPI
HOTELS

**VÝROČNÍ ZPRÁVA,
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA
A ZPRÁVA AUDITORA
2025**

OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU 2025

Čestné prohlášení

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává výroční zpráva 2025 podle našeho nejlepšího vědomí obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti CPI Hotels, a.s. za rok 2025 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 03.07. 2026



Ing. Marcela Tvarochová
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
34	Výsledky hospodaření	34	Financování
34	Předpokládaný budoucí vývoj	37	Doplňující informace neuvedené v účetní závěrce
37	Události nastalé po rozvahovém dni	37	Aktivita v oblasti výzkumu a vývoje
37	Aktivita v oblasti ochrany životního prostředí	39	Dlouhodobé cíle pro zmírňování klimatických dopadů
39	Výsledky environmentálních ukazatelů v roce 2025	40	Aktivita v oblasti pracovněprávních vztahů
40	Aktivita v oblasti společenské odpovědnosti (CSR)	43	Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů
43	Informace o pobočkách nebo jiných částech závodu v zahraničí	43	Řízení finančních rizik
44	Zpráva správní rady o podnikatelské činnosti a stavu majetku v roce 2025	45	Zpráv a o vztazích za rok 2023
46	Zpráva nezávislého auditora	47	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, Clarion Hotels, Comfort Hotels, Quality Hotels, Mamaison Collection, Badenia Hotels, Holiday Inn, Ubytovny.cz a pro nezařazené hotely společnosti Private Label Hotels.

Ke konci roku 2025 provozovala a spravovala 34 ubytovacích zařízení o celkové kapacitě převyšující 10 tisíc lůžek a celkové konferenční prostory pro více než 13 tisíc účastníků (započítány také zahraniční dceřiné společnosti).

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



Mamaison Hotel CHain Bridge Budapest



Clarion Congress Hotel Olomouc

Rozložení v ČR



buddha-bar hotel™
P R A G U E

MAMAISSON
COLLECTION

Comfort™

BADENIA
HOTELS

PRIVATE LABEL
HOTELS

CLARION™

Quality

COURTYARD®
BY MARRIOTT

ubytovny.cz

Rozložení v ČR (mimo Prahu)



Rozložení v Praze



Rozložení ve světě

9

RAKOUSKO



Clarion Hotel
Vienna South

POLSKO



Mamaison
Residence Diana

Mamaison Hotel
Le Regina



SLOVENSKO



Clarion Congress
Hotel Bratislava

Mamaison
Residence
Šulekova



Varšava

Vídeň

Bratislava

Budapest

Rím

MAĎARSKO



Mamaison Hotel
Andrassy

Mamaison Hotel
Chain Bridge



Mamaison Vibe
Hotel Downtown



Mamaison
Residence
Izabella



Courtyard by
Marriott Budapest
City Center



ITÁLIE



Holiday Inn
Rome Eur Parco
dei Medici


CLARION™

MAMAIISON
COLLECTION


Holiday Inn
AN IHG® HOTEL

COURTYARD®
BY MARRIOTT

Hotely společnosti

10x	MAMAIISON COLLECTION
2x	COURTYARD BY MARRIOTT
1x	buddha-bar hotel PRAGUE
1x	BADENIA HOTELS
1x	H Holiday Inn AN IHG HOTEL
2x	ubytovny.cz

Choice International

10x	CLARION
2x	Comfort
2x	Q Quality

Hotely pod vlastní značkou

3x	PL PRIVATE LABEL HOTELS
----	--------------------------------------

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



Clarion Congress Hotel Bratislava



Mamaison Vibe Hotel Downtown Budapest

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 7 500 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.



4*



93 pokojů



176 postelí



130
účastníků
konference



Clarion Hotel Prague City

★★★★

Tylovoná městí 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.



4*



64 pokojů



128 postelí



100
účastníků
konference

12



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 02 Arény. Hotel nabízí nově zrekonstruované pokoje či apartmány, restauraci i lobby bar. Je také ideálním místem pro uspořádání vaší konference nebo společenské události.



4*



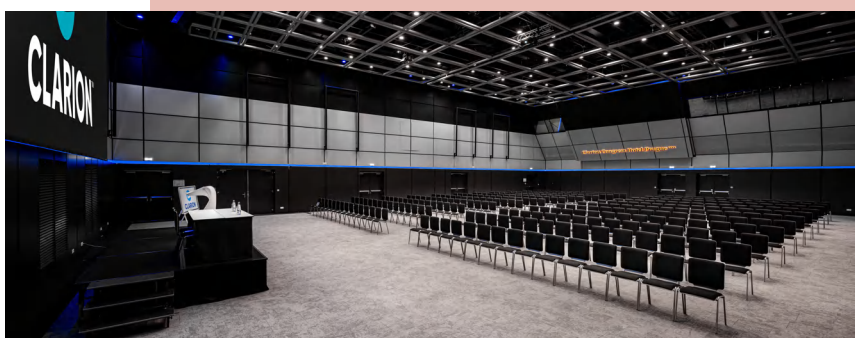
559 pokojů



1 114 postelí



2 500
účastníků
konference



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.



4*



169 pokojů



327 postelí



1 620
účastníků
konference



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.



4*



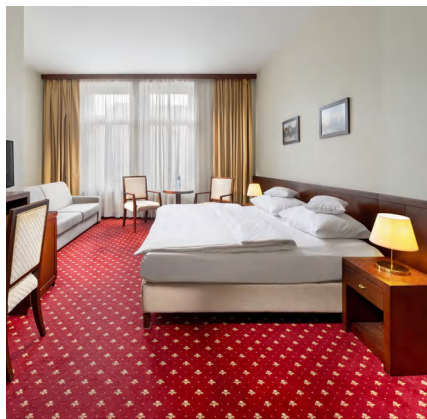
117 pokojů



224 postelí



600
účastníků
konference



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.



4*



83 pokojů



166 postelí



480
účastníků
konference



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.



4*



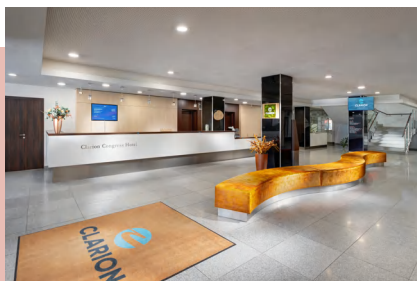
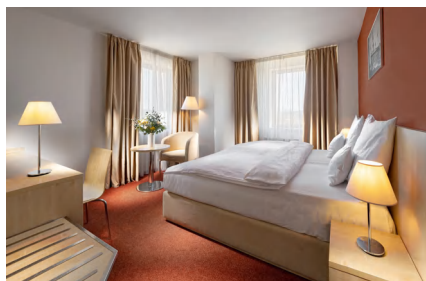
205 pokojů



407 postelí



650
účastníků
konference



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.



4*



125 pokojů



250 postelí



1 400
účastníků
konference



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.



4*



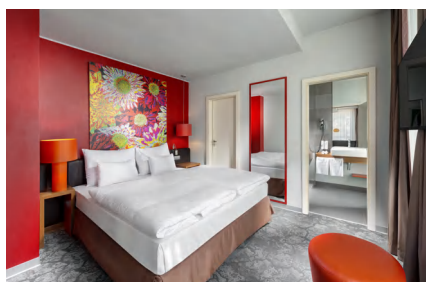
175 pokojů



350 postelí



200
účastníků
konference



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.



4*



201 pokojů



423 postelí



85
účastníků
konference



Comfort Hotels



Hotely značky Comfort jsou zařazeny do celosvětové sítě Choice Hotels, která provozuje 7 500 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



Tento konferenční hotel s výbornou dostupností 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.



3*



243 pokojů



486 postelí



510
účastníků
konference



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.



3*



90 pokojů



180 postelí



250
účastníků
konference



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.



4*



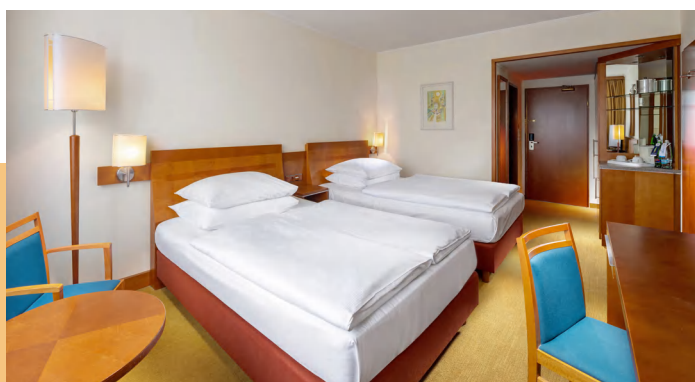
200 pokojů



400 postelí



1 325
účastníků
konference



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.



4*



185 pokojů



370 postelí



440
účastníků
konference



Buddha-Bar Hotels



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 Buddha-Bar Hotels. Hotel je proslulý svým orientálním vzhledem s doteky asijských kultur. Nachází se v blízkosti stanice metra B (Náměstí Republiky).



5*



38 pokojů



76 postelí



150
účastníků
konference



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

22

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.



4*



318 pokojů



636 postelí



1 200
účastníků
konference



Mamaison Collection

MAMAIISON
COLLECTION

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

23

Mamaison Hotel Chain Bridge

★★★★★

Mérleg u. 6., Budapešť, Maďarsko

Mamaison Hotel Chain Bridge Budapest je all-suite objekt s 54 apartmány situovaný v centru Budapešti v bezprostřední blízkosti řeky Dunaj a Széchenyiho řetězového mostu, vhodný jak pro krátkodobé, tak dlouhodobé pobyty. V podzemním podlaží se nachází wellness centrum Sunbeam Spa o rozloze 200 m², přístupné výtahem přímo z pokojových pater. Centrum disponuje 13metrovým bazénem, relaxační zónou, saunou, parní lázní a fitness centrem. K dispozici je rovněž dobíjecí stanice pro elektromobily.



4*



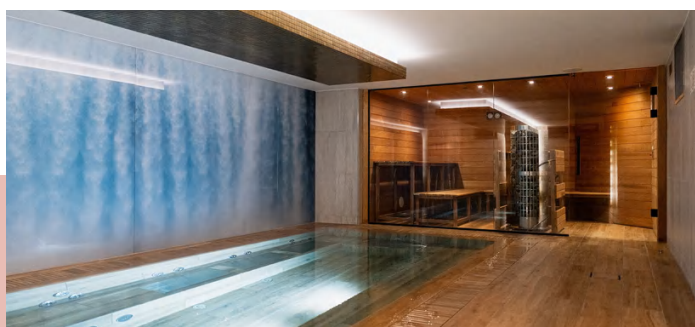
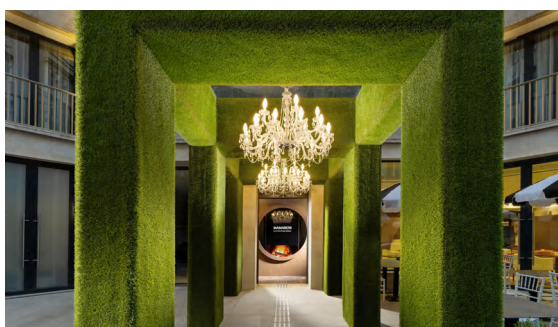
54 pokojů



146 postelí



0
účastníků
konference



Mamaison Vibe Hotel Downtown



Mérleg u. 4., Budapešť, Maďarsko

Mamaison Vibe Hotel Downtown Budapest je designový hotel s interiéry v retro a funky estetice, který se nachází v samém srdci Budapešti – pár kroků od Dunaje, Széchenyiho řetězového mostu a Baziliky sv. Štěpána. Díky centrální poloze je hotel ideální základnou pro poznávání města i pro aktivní městský pobyt.



4*



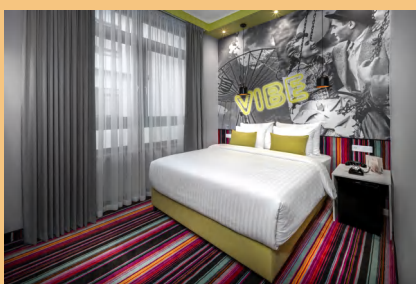
96 pokojů



231 postelí



0
účastníků
konference



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 úrovni služeb.



4*



68 pokojů



88 postelí



80
účastníků
konference



Mamaison Residence Izabella



Izabella 61, Budapešť, Maďarsko

Rezidence se nachází doslova pár kroků od slavné Andrásyho 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.

25



4*



38 pokojů



46 postelí

0
účastníků
konference

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.



4*



47 pokojů



82 postelí

30
účastníků
konference

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.

26



5*



61 pokojů



71 postelí



170
účastníků
konference



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.



4*



46 pokojů



53 postelí



0
účastníků
konference



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.

27



5*



80 pokojů



160 postelí



90
účastníků
konference



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.



4*



24 pokojů



60 postelí



0
účastníků
konference



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.



4*



173 pokojů



346 postelí



0
účastníků
konference



Badenia Hotels

BADENIA
HOTELS

Značka lázeňských hotelů, se kterou společnost CPI Hotels vstoupila na trh v roce 2012 pod značkou Spa & Kur Hotel, která byla následně v roce 2024 rebrandována na značku Badenia Hotels. Pod značkou funguje tříhvězdičkový Badenia Hotel Praha ve Františkových lázních. Hotel nabízí rozmanité wellness procedury a lázeňskou péči včetně lékařského dohledu.

www.BadeniaHotelPraha.com

29

Badenia Hotel Praha Františkovy Lázně



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.



3*



82 pokojů



134 postelí



0
účastníků
konference



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. 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.



4*



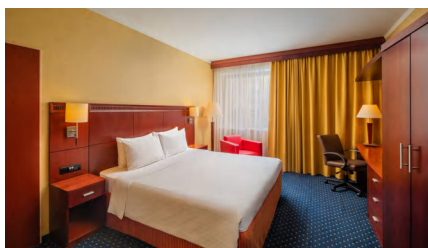
161 pokojů



322 postelí



364
účastníků
konference



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.



4*



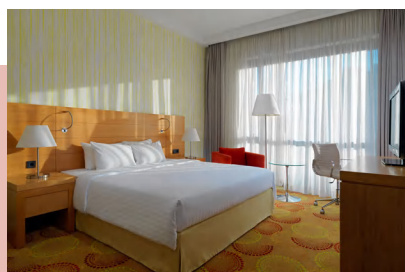
234 pokojů



620 postelí



180
účastníků
konference



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.



4*



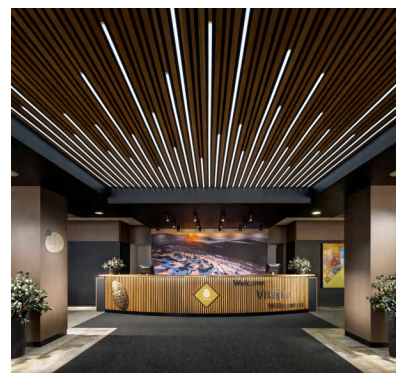
191 pokojů



394 postelí



450
účastníků
konference



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.



3*



225 pokojů



448 postelí



820
účastníků
konference



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.



4*



156 pokojů



260 postelí



654
účastníků
konference



Ubytovny



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

33

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. V září 2025 byl provoz ubytovny ukončen.



239 pokojů



542 postelí



Ubytovna Areál Hloubětín

Slévačská 1, Praha 14 – Hloubětín, Česká republika

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



880 pokojů



1 632 postelí



Výsledky hospodaření

V účetním období 2025 dosáhla společnost zisku ve výši 55 543 tis. Kč, což je oproti účetnímu období 2024 zvýšení zisku o 18 755 tis. Kč.

Financování

V oblasti interního a externího financování nedošlo v roce 2025 k žádné významné změně.

Předpokládaný budoucí vývoj

Rok 2025 představoval pro společnost CPI Hotels období další konsolidace portfolia a posilování její pozice na středoevropském hotelovém trhu. Po sjednocení vizuální identity hotelů Clarion v předchozím roce se společnost v roce 2025 zaměřila především na rozvoj obchodních aktivit, zvyšování kvality služeb a efektivnější využívání synergií napříč portfoliem.

Významným strategickým krokem zůstává také rozvoj mezinárodní působnosti společnosti, podpořený otevřením Clarion Hotel Vienna South na konci roku 2024, který během roku 2025 přispěl k posílení pozice skupiny na rakouském trhu a rozšíření nabídky pro korporátní i individuální klientelu.

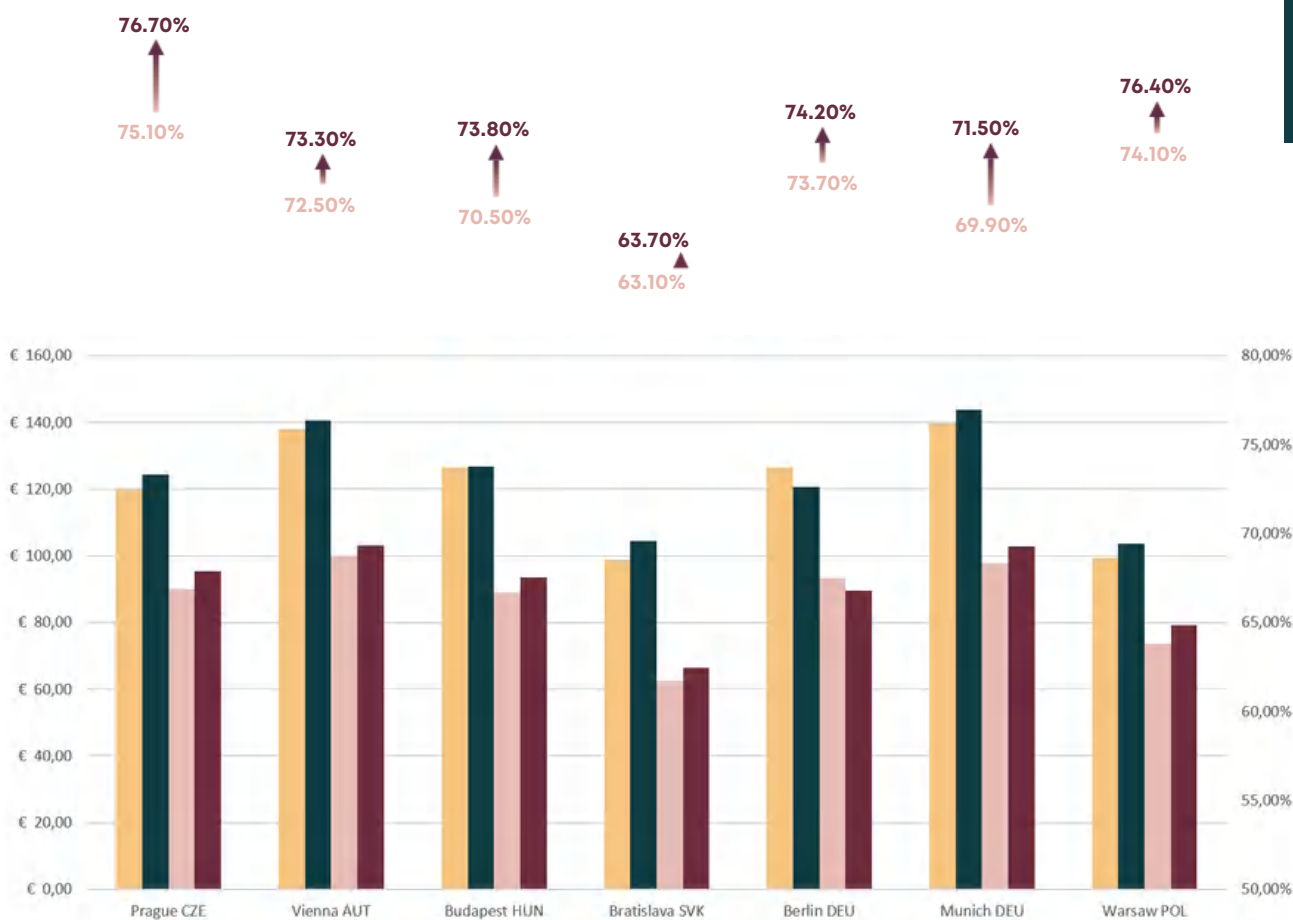
Rok 2025 potvrdil pokračující růst českého cestovního ruchu. Podle údajů Českého statistického úřadu se v hromadných ubytovacích zařízeních v České republice ubytovalo téměř 23,6 milionu hostů, kteří zde strávili 59,1 milionu přenocování, což představuje meziroční nárůst jak počtu příjezdů, tak počtu přenocování. Současně se podařilo dále překonat předpandemické výsledky roku 2019 a potvrdit stabilní obnovu odvětví.

Domácí klientela nadále tvořila významnou část návštěvníků českých ubytovacích zařízení, přičemž počet domácích hostů dosáhl přibližně 12,6 milionu. Dynamika růstu však byla i v roce 2025 tažena především zahraniční poptávkou, když počet zahraničních návštěvníků meziročně vzrostl o více než čtyři procenta a počet jejich přenocování se zvýšil přibližně o pět procent.

Mezi nejvýznamnější zdrojové trhy nadále patřilo Německo, následované Slovenskem, Polskem a Spojeným královstvím. Rostoucí význam si udržovaly také mimoevropské trhy, zejména Spojené státy americké, Izrael, Čína a Jižní Korea, jejichž návštěvnost byla podpořena obnovou leteckých spojení i intenzivní marketingovou podporou České republiky na zahraničních trzích.

Evropská města – meziroční zlepšení obsazenosti, RevPAR a ADR

ADR 2024 ADR 2025 RevPar 2024 RevPar 2025 % Occupancy 2024 % Occupancy 2025



35

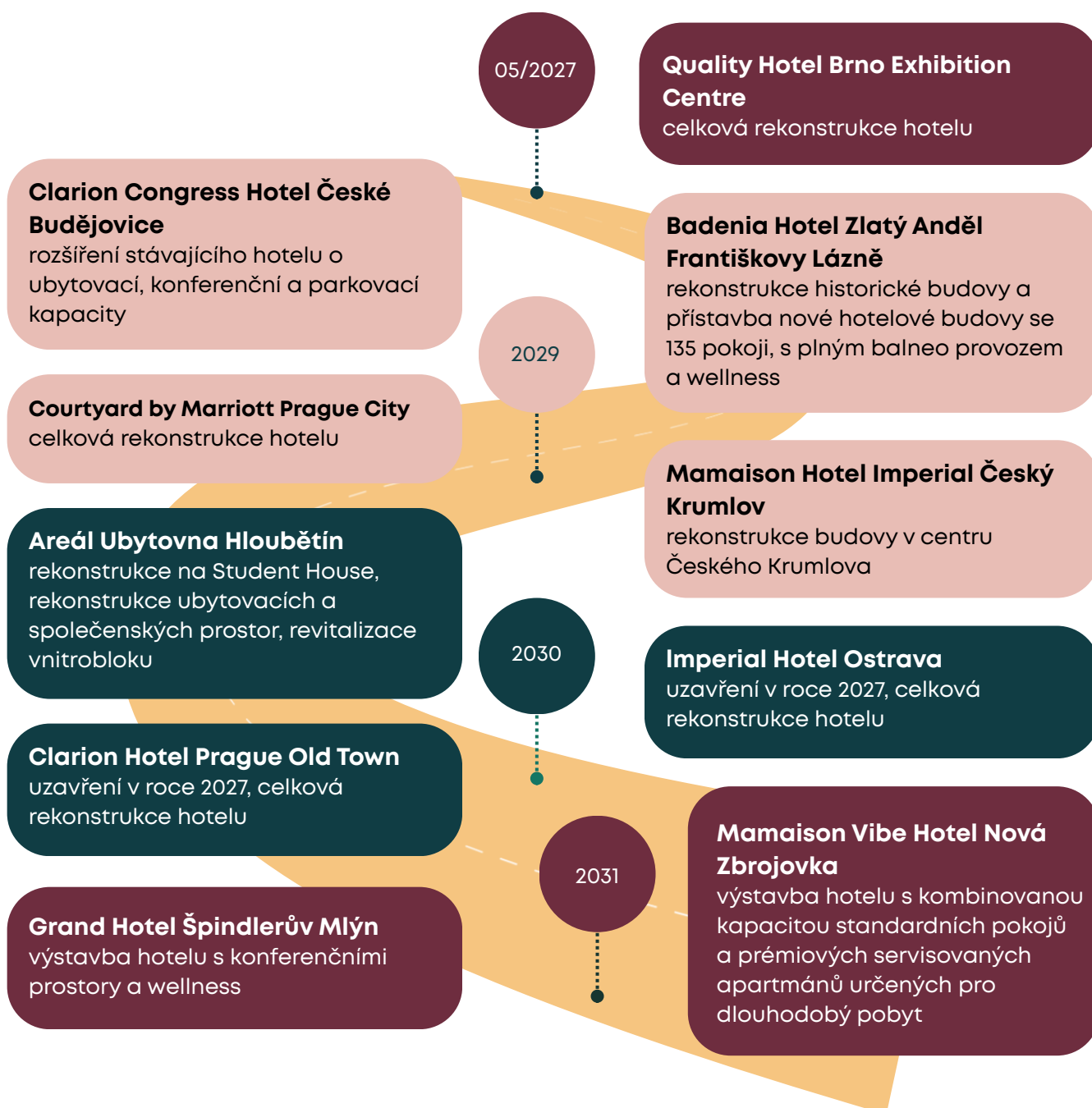
Percentage change from YTD 2024

	ADR	Occ	RevPAR
Prague CZE	3.6%	2.13%	5.93%
Vienna AUT	1.87%	1.10%	3.12%
Budapest HUN	0.35%	4.68%	5.12%
Bratislava SVK	5.53%	0.95%	6.49%
Berlin DEU	-4.80%	0.68%	-4.12%
Munich DEU	2.84%	2.29%	5.29%
Warsaw POL	4.20%	3.10%	7.44%

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

Pro následující období lze očekávat pokračující růst poptávky po kvalitních ubytovacích službách, zejména v segmentu městských hotelů, kongresové turistiky a wellness pobytů. Současně bude hotelový sektor nadále čelit výzvám spojeným s rostoucími provozními náklady, digitalizací služeb, udržitelností provozu a zvyšujícími se požadavky hostů na komfort, individualizaci služeb a moderní technologie. Strategickým cílem CPI Hotels proto zůstává další zvyšování konkurenceschopnosti, efektivní řízení portfolia a rozvoj služeb odpovídajících současným trendům evropského hotelnictví.

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



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 2025 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 dlouhodobě rozvíjí aktivity zaměřené na udržitelný provoz svých hotelů a snižování jejich environmentálních dopadů. Systematicky se věnuje efektivnímu hospodaření s energiemi a vodou, podporuje důsledné třídění odpadů a realizuje opatření zaměřená na odpovědné řízení environmentálních dopadů svého provozu. Součástí těchto aktivit je také pravidelné sledování a vyhodnocování spotřeb, odpadového hospodářství a dalších environmentálních ukazatelů, které pomáhají identifikovat nové příležitosti ke zlepšení.

Klíčovým nástrojem pro naplňování cílů společnosti v oblasti udržitelnosti je vlastní ekologický program Join Pure Stay, který je zaveden ve všech hotelech sítě CPI Hotels. Program propojuje principy udržitelnosti s každodenním hotelovým provozem a vytváří jednotný rámec pro environmentální aktivity napříč celou společností. Jeho cílem je podporovat odpovědný přístup k využívání zdrojů, zapojovat zaměstnance i hosty do udržitelných aktivit a přispívat k dlouhodobému rozvoji udržitelného hotelnictví. Program je zároveň rozdělen do 8 klíčových oblastí (administrativa – green office, housekeeping, úspora vody, úspora energií, ekologický nákup, green food, nakládání s odpady a incentivní program), které pokrývají hlavní environmentální témata v provozu.

Na tento rámec navazují konkrétní opatření v provozu, jako je omezování jednorázových plastů a snižování spotřeby tištěných materiálů. Při nákupu vybavení jsou preferovány šetrnější varianty, například recyklované materiály nebo produkty s nižší ekologickou stopou. Na vybraných hotelech jsou instalovány včelí úly a kompostéry podporující biodiverzitu a efektivní nakládání s bioodpadem. Součástí aktivit na podporu biodiverzity je také hmyzí hotel v přírodní rezervaci Milovice.

Program se dále zaměřuje na úspory energií a vody, třídění odpadu, využívání šetrných čisticích prostředků a průběžné zavádění provozních opatření v každodenním chodu hotelů. Důležitou roli hraje také vzdělávání zaměstnanců prostřednictvím školení, která podporují odpovědné využívání zdrojů a dlouhodobé zlepšování environmentální praxe.

V roce 2025 proběhly ve všech hotelech sítě ekologické audity zaměřené na vyhodnocení plnění kritérií programu Join Pure Stay. Audity pomohly identifikovat silné stránky jednotlivých provozů i oblasti s potenciálem dalšího zlepšení. Součástí hodnocení byla také interní ekologická soutěž mezi hotely, která motivovala týmy k aktivnímu zapojení do environmentálních aktivit.

V rámci soutěže se hotely zapojily do různorodých ekologických aktivit, mezi které patřila například výsadba stromků, úklidové akce v okolí hotelů, či další lokální environmentální projekty. Tyto aktivity přispěly nejen k reálnému dopadu na okolí, ale také k posílení environmentální odpovědnosti zaměstnanců.



Hmyzí hotel CPI Hotels

Významným výsledkem roku 2025 je také další rozšíření počtu hotelů s mezinárodní certifikací Green Key. Nově ji získal hotel Courtyard by Marriott Prague City a hotel Holiday Inn Rome Eur Parco dei Medici. Zároveň si certifikaci i nadále udržuje Courtyard by Marriott Budapest City Center, který tak potvrzuje dlouhodobou kontinuitu svého ekologického přístupu. Společnost CPI Hotels plánuje v procesu získávání a udržování certifikace Green Key pokračovat i v následujících letech.



Tým hotelu Comfort Hotel Prague City East pracující na ekologických iniciativách

Společnost v rámci své dlouhodobé strategie udržitelnosti nadále rozvíjí také oblast elektromobility. Instalace a rozšiřování nabíjecích stanic pro elektromobily značky Chargee pokračovalo i v roce 2025 a stalo se stabilní součástí technického zázemí vybraných hotelů.



Značení programu Join Pure Stay

Dlouhodobé cíle pro zmírňování klimatických dopadů

Společnost CPI Property Group má na úrovni celé skupiny stanovené dlouhodobé cíle v oblasti snižování klimatické zátěže. Tyto cíle jsou nastaveny do roku 2030 a zahrnují následující oblasti:

- snížení emisí skleníkových plynů (Scope 1 a 2) o 46,2 % na m² portfolia nemovitostí oproti roku 2019
- snížení emisí Scope 1 na MWh prodané elektřiny o 76,34 % oproti roku 2019
- snížení emisní intenzity vybraných kategorií Scope 3 o 27,5 % na m² oproti roku 2019
- snížení energetické náročnosti portfolia o 10 % oproti roku 2019
- snížení spotřeby vody v portfoliu o 10 % oproti roku 2019

Výsledky environmentálních ukazatelů v roce 2025

Ve srovnání s výchozím rokem 2019 dosáhla společnost CPI Hotels v roce 2025 následujících výsledků:

- snížení intenzity spotřeby elektřiny o 12,99 %
- snížení celkové energetické intenzity o 0,60 %
- snížení intenzity spotřeby tepla o 3,23 %
- snížení intenzity spotřeby vody o 23,35 %
- snížení intenzity produkce odpadu o 16,00 %
- snížení intenzity emisí skleníkových plynů (GHG) o 50,11 %

Aktivity v oblasti pracovněprávních vztahů

V CPI Hotels klademe důraz nejen na bezpečnost, zdraví a dodržování všech norem, ale také na spokojenost a osobní rozvoj našich zaměstnanců. Podporujeme je proto prostřednictvím řady benefitů a umožňujeme jim zapojení do sportovních i vzdělávacích akcí.

Ve spolupráci se společností Pro Host jsme spustili dvě nové výukové platformy plné videokurzů, které slouží jako podpora pro vzdělávání v gastronomii, pohostinství a hotelnictví. A v Eduniu máme nový kurz – Bezpečnost potravin a systém HACCP.

Zaměstnanci jsou interně informováni o volných pracovních pozicích, které mohou přispět k rozvoji jejich kvalifikace. Zároveň jsou veškeré volné pozice v rámci celé společnosti zveřejňovány na firemních webových stránkách www.cpihotels.com. Tímto způsobem mají zaměstnanci možnost profesního růstu napříč celou organizací.

Aktivity v oblasti společenské odpovědnosti (CSR)

Ve společenské odpovědnosti v mimopodnikové oblasti již několik let dlouhodobě spolupracujeme s několika neziskovými organizacemi a nadacemi, které pomáhají tam, kde je potřeba. Za rok 2025 jsme podpořili tyto nadace a jejich projekty:

Nadačnímu fondu Českého rozhlasu působícímu pod názvem **Světluška** jsme poskytli ubytování a konferenční prostory v hotelech sítě CPI Hotels, a tak mohl nadační fond uspořádat své workshopy a další aktivity, jako například Kavárnu POTMĚ, Noční běh pro Světlušku, i svoji největší událostí roku, koncert Světlo pro Světlušku.

Tak jako loni, jsme i letos podpořili asociaci **Člověk v tísni** a spolu se zaměstnanci hotelů jsme se zúčastnili jarní i podzimní akce Sbirka potravin.

Kapka Naděje je naším dlouholetým partnerem. V roce 2025 jsme v našich hotelech ubytovali jejich členy a účinkující festivalu Soul union zaměřeného na podporu dětského psychického zdraví.

S nadací **Nadání a dovednosti**, která podporuje studenty se sociálním znevýhodněním, spolupracujeme na mnoha projektech. I letos jsme jim poskytli ubytování a prostory pro pořádání workshopů pro děti a vychovatele. Největší akcí byl projekt Rozhled, který probíhal v několika termínech a různých hotelech.

Linka bezpečí je další skvělou organizací, která pomáhá již 30 let převážně dětem a jejich rodičům s problémy. Nadaci jsme i letos poskytli jednorázový finanční dar na její provoz.

Nadace **Chance 4 Children** uspořádala v prosinci v našem Pinia Hotel & Resortu ve Špindlerově mlýně setkání komunity Rise Up spojené s workshopy na téma odchodu z dětského domova, luminescence a ekologie.

V rámci prosincové iniciativy Giving Tuesday jsme již poněkolkáté podpořili akci **Krabice od bot**, do které se zapojili jak jednotlivci, tak hotelové týmy z celé naší sítě a povedlo se nám odevzdat spoustu nádherně zabalených dárkových krabic, které udělaly radost dívkám, chlapcům i rodinám po celé ČR.

Členům **Nadace Terezy Maxové** dětem jsme pak poskytli ubytování v našem Hotelu Černigov v Hradci Králové.

Mimo spolupráce s nadacemi se naše hotely a jejich zaměstnanci zapojují do různých dobročinných akcí, jako je uklízení odpadků, sázení stromů, charitativní běhy a darování krve.

Například pražský Clarion Congress Hotelu Prague pomohl s organizací 20. benefičního koncertu **Nadačního fondu Impuls**, který dlouhodobě podporuje pacienty s roztroušenou sklerózou.

Zaměstnanci Badenia Hotelu Praha Františkovy Lázně se účastnili **výsadby ovocného sadu**. Vysázeno bylo 30 tradičních českých ovocných stromů.

Brněnský Quality Hotel Brno Exhibition Centre byl již druhým rokem parterem charitativní akce **Šaty pro Krtku**, jejímž cílem bylo podpořit Nadační fond dětské onkologie Krtek. Společně s CPI Hotels věnovali do tomboly voucher na ubytování.

A jako loni, i letos věnovali vyřazená prostěradla a ručníky **Útulků po opuštěná zvířata**, kde naleznou další využití například jako podestýlky, příkrývky nebo ochranné vrstvy pro zvířátka čekající na nový domov.

Clarion Hotel Prague City posílá oblečení ze ztrát a nálezů dál prostřednictvím charitativních kontejnerů a staré hotelové povlečení dává zvířecím útulkům. Podobně i Clarion Congress Hotel Ústí nad Labem věnoval vyřazené polštáře azylovému domu, matrace odvezli do několika neziskových organizací a vyřazený nábytek a vybavení věnovali ukrajinským rodinám.

V budějovickém Clarion Congress Hotelu se zaměstnanci zapojili do akce Sazení stromů pro lepší Česko a budoucnost našich dětí a vysadili přes 300 stromečků v lese u Chlum u Vlašimi.

Již druhým rokem je Imperial Hotel Ostrava partnerem projektu Začni správně obecně prospěšné společnosti **Vouchance**. Ta pomáhá mladým lidem z dětského domova nebo pěstounské péče postavit se po odchodu na vlastní nohy a žít plnohodnotný a samostatný život. Hotel poskytuje zdarma školicí místnost a občerstvení. A každý rok také pořádají sváteční oběd pro ženy a matky s dětmi z Azylového domu ostravské **Armády spásy**.

Pomoc a společenská odpovědnost jsou nedílnou součástí hodnot CPI Hotels. Neustále proto rozvíjíme nové formy podpory a v tomto směru 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 2025

V roce 2025 společnost CPI Hotels spolu se svými dceřinými společnostmi provozovala a spravovala celkem 34 ubytovacích zařízení napříč střední Evropou.

Portfolio zahrnuje hotely prémiových i středních kategorií pod značkami Clarion Hotels, Mamaison Collection, Buddha-Bar Hotels, Courtyard by Marriott, Holiday Inn, Comfort Hotels, Quality Hotels, Badenia Hotels, Ubytovny.cz a Private Label Hotels.

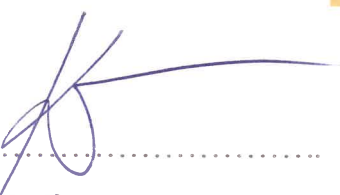
Rok 2025 hodnotíme jako úspěšný z pohledu provozních i ekonomických výsledků. Stabilní poptávka po hotelových službách, efektivní řízení nákladů a pokračující modernizace provozu přispěly k posílení finanční stability společnosti.

Klíčovou prioritou roku 2025 bylo další prohlubování digitální transformace hotelového provozu. V průběhu roku jsme pokračovali v rozšiřování infrastruktury smart technologií, které hosta provázejí po celou dobu jeho cesty – od okamžiku rezervace až po odjezd. Neustále jsme rozvíjeli integraci AI nástrojů do klíčových provozních procesů. Cílem bylo nejen zjednodušení a zrychlení obsluhy hosta, ale také optimalizace interních procesů a snižování provozních nákladů. Digitalizace byla realizována s důrazem na kybernetickou bezpečnost a ochranu osobních údajů klientů, což považujeme za nezbytnou součást odpovědného podnikání.

V souladu s dlouhodobou strategií společnost pokračovala v implementaci opatření v oblasti ekologie a energetických úspor, přispívajících ke snižování environmentální zátěže ve všech provozovaných zařízeních.

Naší nejvyšší prioritou je i nadále dlouhodobá spokojenost hostů. Hlavním cílem společnosti zůstává poskytování vysoce kvalitních ubytovacích a konferenčních služeb ve všech provozovaných hotelech a zařízeních.

V Praze dne 03.07. 2026



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



Zpráva o vztazích za rok 2025

CPI Hotels, a.s.

Zpráva o vztazích za rok 2025

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ROK 2025

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

vypracovaná

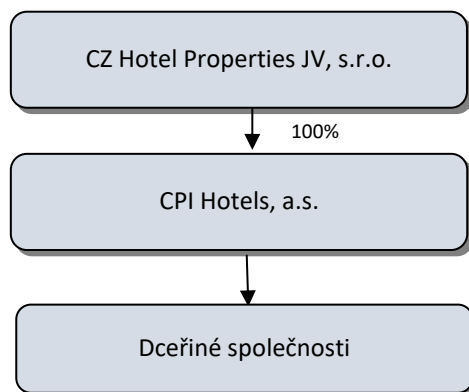
podle § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších
předpisů

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 2025.

Struktura vztahů mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025



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 "Společnost" nebo „Ovládaná osoba“).

Úloha ovládané osoby je provozování hotelů v České republice.

Společnost ovládající:**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.**Způsob a prostředky ovládání**

K 31. prosinci 2025 byla společnost CZ Hotel Properties JV, s.r.o. jediným akcionářem vlastnícím 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.

Dceřiné společnosti

K 31. prosinci 2025 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%
European Institute of Hospitality and Tourism, a.s.	60,00%

Přehled jednání, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob; přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a ovládající osobou; zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích pro ovládanou osobu; prohlášení o újmě.

A. Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se 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 ovládanou osobou a ovládající osobou anebo mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

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

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.

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.

Podnájemní smlouva – kancelářské prostory se společností CPI Management, s.r.o. ze dne 1. ledna 2024.

Nájemní smlouva se společností Bayton Alfa, a.s. ze dne 1. prosince 2024.

Smlouvy o sdružených službách dodávky elektřiny se společností CPI Energo, a.s. ze dne 5.března 2024

Smlouvy o sdružených dodávkách plynu se společností CPI Energo, a.s. ze dne 30. ledna 2025

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

Smlouva o úvěru se společností Best Properties South, a.s. ze dne 1. března 2024

Smlouva o úvěru se společností Lockhart, a.s. ze dne 1. března 2024

Smlouva o úvěru se společností Olomouc Building, a.s. ze dne 1. března 2024

Dohoda o ukončení pachtovní smlouvy se společností Marissa Théta, a.s. ze dne 30. dubna 2025

Dohoda o ukončení smlouvy o nájmu nemovitostí se společností CPI Beet, a.s. ze dne 21. září 2025

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 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, ve znění pozdějších dodatků.

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

Smlouva o úvěru ze dne 1. dubna 2020 se společností CPI Hotels Europeum Kft, ve znění pozdějších dodatků.

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

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

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

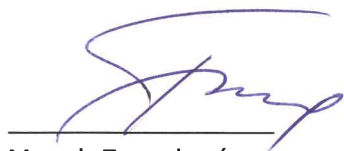
Správní rada ovládané osoby prohlašuje, že společnosti CPI Hotels, a.s. nevznikla z titulu uzavření výše uvedených smluv, uskutečnění výše uvedených jiných právních úkonů, ostatních opatření a poskytnutých plnění či přijatých protiplnění žádná újma.

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 2026



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

Zpráva nezávislého auditora

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionářům společnosti CPI Hotels, a.s.:

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti CPI Hotels, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2025, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2025, a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. prosinci 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na bod 4.18 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 obdržенých ostatních informacích 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

3. července 2026
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 2025
(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	1 214 522	- 98 609	1 115 913	1 078 471
B.	Stálá aktiva	2	715 661	- 81 793	633 868	637 404
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	3	38 916	- 36 888	2 028	3 790
B.I.2.	Ocenitelná práva	4	38 369	- 36 888	1 481	3 407
B.I.2.1.	Software	5	38 369	- 36 888	1 481	3 407
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	6	547		547	383
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	7	547		547	383
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	8	52 227	- 44 905	7 322	8 017
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	49 220	- 44 656	4 564	5 190
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	12	- 616	354	- 262	- 303
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	13	2 714		2 714	2 747
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	14	2 714		2 714	2 747
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	15	306		306	383
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	16	306		306	383
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	17	624 518		624 518	625 597
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	18	78 495		78 495	75 495
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	19	546 023		546 023	550 102

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

k 31. prosinci 2025

Označ.	AKTIVA	řád.	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	4
C.	Oběžná aktiva	20	486 491	- 16 816	469 675	426 776
C.I.	Zásoby	21	24 062		24 062	22 887
C.I.1.	Materiál	22	24 062		24 062	22 887
C.II.	Pohledávky	23	270 888	- 16 816	254 072	251 569
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	24	16 959		16 959	36 239
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	25	16 959		16 959	36 239
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	26	253 929	- 16 816	237 113	215 330
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	27	125 081	- 16 816	108 265	96 450
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	28	51 646		51 646	35 412
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	29	77 202		77 202	83 468
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	30	18 863		18 863	20 743
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	31	5 893		5 893	5 139
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	32	45 190		45 190	48 656
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	33	7 256		7 256	8 930
C.IV.	Peněžní prostředky	34	191 541		191 541	152 320
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	35	2 672		2 672	2 618
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	36	188 869		188 869	149 702
D.	Časové rozlišení aktiv	37	12 370		12 370	14 291
D.1.	Náklady příštích období	38	12 370		12 370	14 291

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

k 31. prosinci 2025

Označ.	P A S I V A	řad.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	39	1 115 913	1 078 471
A.	Vlastní kapitál	40	- 72 987	- 128 530
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	- 171 730	- 208 518
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	51	- 171 730	- 208 518
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	52	55 543	36 788
B. + C.	Cizí zdroje	53	1 187 742	1 205 661
C.	Závazky	54	1 187 742	1 205 661
C.I.	Dlouhodobé závazky	55	762 919	809 817
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	56	735 569	783 623
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	57	27 350	26 194

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

k 31. prosinci 2025

Označ.	P A S I V A	řad.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
C.II.	Krátkodobé závazky	58	424 823	395 844
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	59	18 806	18 016
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	60	75 685	59 344
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	61	201 167	188 309
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	62	157	261
C.II.8.	Závazky ostatní	63	129 008	129 914
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	64	30 335	29 124
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	65	17 628	16 786
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	66	14 040	12 651
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	67	43 136	47 484
C.II.8.7.	Jiné závazky	68	23 869	23 869
D.	Časové rozlišení pasiv	69	1 158	1 340
D.2.	Výnosy příštích období	70	1 158	1 340

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

druhové členění

za rok končící 31. prosincem 2025

(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	2 327 166	2 243 196
II.	Tržby za prodej zboží	2	3 967	4 241
A.	Výkonová spotřeba	3	1 622 616	1 556 455
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4	3 079	3 231
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	5	440 244	439 900
A.3.	Služby	6	1 179 293	1 113 324
D.	Osobní náklady	7	611 581	605 801
D.1.	Mzdové náklady	8	455 073	451 743
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	9	156 508	154 058
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	10	145 281	142 664
D.2.2.	Ostatní náklady	11	11 227	11 394
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	12	5 797	5 785
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	13	6 154	7 022
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	14	6 154	7 022
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	15	- 357	- 1 237
III.	Ostatní provozní výnosy	16	35 089	28 755
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	17	28	45
III.3.	Jiné provozní výnosy	18	35 061	28 710
F.	Ostatní provozní náklady	19	5 293	6 357
F.3.	Daně a poplatky	20	51	53
F.5.	Jiné provozní náklady	21	5 242	6 304
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	22	120 935	101 794

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

za rok končící 31. prosincem 2025

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	řad.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	1	2
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	23	35 971	33 734
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	24	10 271	10 062
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	25	25 700	23 672
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	26	52 138	56 838
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	27	1 672	6 615
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	28	50 466	50 223
VII.	Ostatní finanční výnosy	29	35 547	4 584
K.	Ostatní finanční náklady	30	65 492	33 912
*	Finanční výsledek hospodaření	31	- 46 112	- 52 432
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	32	74 823	49 362
L.	Daň z příjmů	33	19 280	12 574
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	34	19 280	12 574
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	35	55 543	36 788
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	36	55 543	36 788
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II.	37	2 331 133	2 247 437

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

k 31. prosinci 2025 a 2024

		Stav v běžném období	Stav v minulém období 2024
Peněžní toky z provozní činnosti			
Z.	Výsledek hospodaření za běžnou činnost bez zdanění (+/-)	74 823	49 362
A. 1.	Úpravy o nepeněžní operace	12 283	27 841
A. 1. 1.	Odpisy stálých aktiv a pohledávek	6 583	8 259
A. 1. 2.	Změna stavu opravných položek	-357	-1 237
A. 1. 3.	Změna stavu rezerv		
A. 1. 4.	Kurzové rozdíly	-10 082	-2 240
A. 1. 5.	(Zisk) / ztráta z prodeje stálých aktiv	-28	-45
A. 1. 6.	Úrokové náklady a výnosy	16 167	23 104
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, placenými úroky a mimořádnými položkami	87 106	77 203
A. 2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	22 438	-61 997
A. 2. 1.	Změna stavu zásob	-1 175	-2 442
A. 2. 2.	Změna stavu obchodních pohledávek	-11 887	-1 638
A. 2. 3.	Změna stavu ostatních pohledávek a přechodných účtů aktiv	7 462	1 183
A. 2. 4.	Změna stavu obchodních závazků	12 858	-85 286
A. 2. 5.	Změna stavu ostatních závazků a přechodných účtů pasiv	15 180	26 186
A **	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, placenými úroky a mimořádnými položkami	109 544	15 206
A. 3. 1.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku	-52 065	-50 940
A. 4. 1.	Zaplacená daň z příjmů		
A ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	57 479	-35 734
Peněžní toky z investiční činnosti			
B. 1. 1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-2 618	
B. 2. 1.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	28	45
B. 3. 1.	Poskytnuté půjčky a úvěry	-16 234	-409 697
B. 4. 1.	Přijaté úroky	36 696	32 191
B. 5. 1.	Přijaté podíly na zisku		
B ***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	17 872	-377 461
Peněžní toky z finanční činnosti			
C. 1.	Změna stavu dlouhodobých závazků a dlouhodobých, příp. krátkodobých úvěrů	-36 130	364 683
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	-36 130	364 683
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	39 221	-48 512
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	152 320	200 832
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	191 541	152 320

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 2025
(v tisících Kč)

Identifikační číslo
47116757

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

				Oceňovací rozdíly z přec. majetku a závazků	Ostatní rezervní fondy	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	Výsledek hospodaření běžného účetního období	Celkem
	Základní kapitál	Ážio	Ostatní kapitálové fondy					
Zůstatek k 1.1.2025	2 433	46 511	-25 002	-5	19 263	-208 518	36 788	-128 530
Převod výsledku hospodaření	--	--	--	--	--	36 788	-36 788	--
Výsledek hospodaření za běžný rok	--	--	--	--	--	--	55 543	55 543
Zůstatek k 31.12.2025	2 433	46 511	-25 002	-5	19 263	-171 730	55 543	-72 987

				Oceňovací rozdíly z přec. majetku a závazků	Ostatní rezervní fondy	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	Výsledek hospodaření běžného účetního období	Celkem
	Základní kapitál	Ážio	Ostatní kapitálové fondy					
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



CPI Hotels, a.s.

**Příloha účetní závěrky za rok
končící 31. prosincem 2025**



OBSAH

1	STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI	3
2	ZÁSAVNÍ ÚČETNÍ POSTUPY A METODY POUŽÍVANÉ SPOLEČNOSTÍ	4
2.1	DLOUHODOBÝ HMOTNÝ A NEHMOTNÝ MAJETEK	4
2.2	DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	4
2.3	ZÁSoby	5
2.4	STANOVENÍ OPRAVNÝCH POLOŽEK A REZERV	5
2.5	POHLEDÁVKY	6
2.6	VLASTNÍ KAPITÁL	6
2.7	CIZÍ ZDROJE	6
2.8	PŘEPOČTY CIZÍCH MĚN	6
2.9	NAJATÝ MAJETEK	6
2.10	ÚČTOVÁNÍ VÝNOSŮ A NÁKLADŮ	6
2.11	ČISTÝ OBRAT ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ	6
2.12	DAŇ Z PŘÍJMŮ	7
2.13	KLASIFIKACE ZÁVAZKŮ	7
2.14	POUŽITÍ ODHADŮ	7
2.15	NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI	7
3	ÚČETNÍ OBDOBÍ	8
4	DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	8
4.1	DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ A HMOTNÝ MAJETEK	8
4.2	NAJATÝ MAJETEK	9
4.3	DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	9
4.4	ZÁSoby	11
4.5	KRÁTKODOBÉ POHLEDÁVKY A KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	12
4.6	OPRAVNÉ POLOŽKY	12
4.7	VLASTNÍ KAPITÁL	12
4.8	ZÁVAZKY K ÚVĚROVÝM INSTITUCÍM	13
4.9	ZÁSTAVNÍ PRÁVO	13
4.10	INFORMACE O TRŽBÁCH	13
4.11	INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI	14
4.12	ZAMĚSTNANCI A ČLENOVÉ ŘÍDÍCÍCH, KONTROLNÍCH A SPRÁVNÍCH ORGÁNŮ	17
4.13	ZÁVAZKY ZE SOCIÁLNÍHO ZABEZPEČENÍ A ZDRAVOTNÍHO POJIŠTĚNÍ	17
4.14	STÁT – DAŇOVÉ ZÁVAZKY, POHLEDÁVKY A DOTACE	17
4.15	DAŇ Z PŘÍJMŮ	18
4.16	ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	18
4.17	VÝZNAMNÉ NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI	19
4.18	NEPŘETRŽITÉ TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI	19



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 2025 jsou:

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

Sídlo Společnosti

Bečvářova 2081/14
100 00 Praha 10

Identifikační číslo

471 16 757

Správní rada k 31. prosinci 2025

Jan Kratina – člen správní rady
Marcela Tvaročková – člen správní rady

Změny v obchodním rejstříku

V roce 2025 nebyly do obchodního rejstříku zapsány žádné změny.

Organizační struktura

Společnost v roce 2025 provozovala 20 hotelů a 3 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 2025 a 2024.

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

2.1 Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

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

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

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

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

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

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

Oceňovací rozdíl k nabytému majetku

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

2.2 Dlouhodobý finanční majetek

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

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

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

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

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

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

2.3 Zásoby

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

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

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

2.4 Stanovení opravných položek a rezerv

Dlouhodobý hmotný majetek

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

Dlouhodobý finanční majetek

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

Pohledávky

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

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

Zásoby

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

Rezervy

Společnost vytváří rezervy na: daň z příjmů.



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

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

2.5 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 minulé 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 současné i budoucí období.

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

2.15 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 2025 a končící 31. prosincem 2025.

4 Doplnující informace k Rozvaze a Výkazu zisku a ztráty

4.1 Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek

	Software	Nedokončený DNM	Celkem 2025	Celkem 2024
Pořizovací cena				
Zůstatek k 1.1.	38 060	383	38 443	37 521
Přírůstky	232	547	779	1 054
Úbytky	-166	--	-166	-132
Přeúčtování	243	-383	-140	0
Zůstatek k 31.12.	38 369	547	38 916	38 443
Oprávky				
Zůstatek k 1.1.	-34 653	--	-34 653	-31 988
Odpisy	-2 401	--	-2 401	-2 797
Oprávky k úbytkům	166	--	166	132
Přeúčtování	--	--	0	0
Zůstatek k 31.12.	-36 888	--	-36 888	-34 653
Zůstatková hodnota 1.1.	3 407	383	3 790	5 533
Zůstatková hodnota 31.12.	1 481	547	2 028	3 790

Dlouhodobý hmotný majetek

	Stavby	Hmotné movité věci	Jiný DHM	Oceňovací rozdíl k nab.maj.	Nedokončený DHM + zálohy	Celkem 2025	Celkem 2024
Pořizovací cena							
Zůstatek k 1.1.	603	54 374	2 747	-616	383	57 491	73 749
Přírůstky	--	2 958	--	--	41	2 999	2 494
Úbytky	--	-8 230	-33	--	--	-8 263	-18 752
Přeúčtování	--	118	--	--	-118	0	0
Zůstatek k 31.12.	603	49 220	2 714	-616	306	52 227	57 491
Oprávky							
Zůstatek k 1.1.	-603	-49 184	--	313	--	-49 474	-64 092
Odpisy	--	-3 702	--	-50	--	-3 752	-4 225
Oprávky k úbytkům	--	8 230	--	91	--	8 321	18 843
Přeúčtování	--	--	--	--	--	0	0
Zůstatek k 31.12.	-603	-44 656	--	354	--	-44 905	-49 474
Zůstatková hodnota 1.1.	0	5 190	2 747	-303	383	8 017	9 657
Zůstatková hodnota 31.12.	0	4 564	2 714	-262	306	7 322	8 017

Společnost nemá k 31. prosinci 2025 zatížen žádný majetek zástavním právem.



4.2 Najatý majetek

Finanční leasing

Společnost nemá k 31. prosinci 2025 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 2025 činily 620 213 tis. Kč (2024 – 597 985 tis. Kč).

4.3 Dlouhodobý finanční majetek

Majetkové účasti

Přehled o pohybu dlouhodobého finančního majetku

	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba a podíly podstatný vliv	2025	2024
Zůstatek k 1.1.	75 495	75 495	74 466
Přírůstky	3 000	3 000	1 029
Úbytky	--	0	0
Přecenění	--	0	0
Zůstatek k 31.12.	78 495	78 495	75 495

Přírůstkem dlouhodobého finančního majetku v roce 2025 je 60% podíl ve společnosti European Institute of Hospitality and Tourism, a.s.. V roce 2024 se jednalo o pořízení 100% podílu ve společnosti CPI Hotels Austria GmbH.

Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba a podíly podstatný vliv

2025	Vlastnický podíl	Celkový zisk (+) ztráta (-) za rok 2025	Vlastní kapitál 31.12.2025	Požizovací cena	Opravná položka k DFM	Účetní hodnota
Hotel Lucemburská, s.r.o.	100,00%	1 868	-19 510	200	--	200
CPI Hotels Hungary Kft.	100,00%	-18 944	-22 895	269	--	269
CPI HOTELS POLAND Sp.z o.o.	100,00%	-3 260	-53 910	319	--	319
CPI Hotels Slovakia, s. r. o.	100,00%	4 241	22 222	137	--	137
Labská Property, s.r.o.	100,00%	-7	46	100	--	100
CPI Hotels Catering, s.r.o.	100,00%	-17	-1 454	200	--	200
Statek Blatiny, s.r.o.	100,00%	-4 380	-32 591	100	--	100
CPI Hotels Europeum Kft.	100,00%	-6 242	1 486	73 141	--	73 141
CPI Hotels Austria GmbH	100,00%	-15 315	-21 987	1 029	--	1 029
European Institute of Hospitality and Tourism, a.s.	60,00%	-1 258	3 742	3 000	--	3 000
Celkem				78 495	0	78 495



2024	Vlastnický podíl	Celkový zisk (+) ztráta (-) za rok 2024	Vlastní kapitál k 31.12.2024	Požizovací 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

Informace v tabulkách za rok 2025 a 2024 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
European Institute of Hospitality and Tourism, a.s.	Purkyňova 2121/3, Nové Město, 110 00 Praha 1

Zápůjčky a úvěry

Přehled o pohybu zápůjček a úvěrů

	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	Celkem 2025	Celkem 2024
Zůstatek k 1.1.	550 102	550 102	154 860
Přírůstky	28 813	28 813	393 675
Úbytky	-14 784	-14 784	0
Přecenění	-18 108	-18 108	1 567
Zůstatek k 31.12.	546 023	546 023	550 102



Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv

2025	Splatnost	Úroková sazba k	Jistina 31.12.2025	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno nad 5 let	Neuhrazené úroky k 31.12.2025
CPI HOTELS POLAND Sp.z o.o.	30.06.2027	7,00%	47 357	--	47 357	--	3 315
CPI Hotels Europeum Kft.	30.06.2027	7,00%	35 339	--	35 339	--	3 023
Hotel Lucemburská, s.r.o.	31.12.2030	5,17%	61 805	--	61 805	--	3 195
Best Properties South, a.s.	28.02.2029	4,25 % + EURIBOR	74 077	--	74 077	--	--
Lockhart, a.s.	28.02.2029	4,25 % + EURIBOR	94 450	--	94 450	--	--
Olomouc Building, a.s.	28.02.2029	4,25 % + EURIBOR	232 995	--	232 995	--	--
Celkem			546 023	0	546 023	0	9 533

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.

Nefakturované úroky z poskytnutých zápůjček ve výši 9 533 tis. Kč (2024 –11 525 tis. Kč) jsou vykázány v oběžných aktivech na řádku Dohadné účty aktivní.

4.4 Zásoby

celkem	Pořizovací cena k 31.12.2025	Snížení hodnoty zásob k 31.12.2025	Účetní hodnota k 31.12.2025	Pořizovací cena k 31.12.2024	Snížení hodnoty zásob k 31.12.2024	Účetní hodnota k 31.12.2024
Nakupované zásoby	24 062	--	24 062	22 887	--	22 887
Celkem	24 062	--	24 062	22 887	--	22 887

V roce 2025 (2024) 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 125 081 tis. Kč (2024 – 113 623 tis. Kč), ze kterých 40 655 tis. Kč (2024 – 34 496 tis. Kč) představují pohledávky po lhůtě splatnosti. Opravná položka k pochybným pohledávkám k 31. prosinci 2025 činila 16 816 tis. Kč (2024 – 17 173 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 201 167 tis. Kč (2024 – 188 309 tis. Kč), ze kterých 28 169 tis. Kč (2024 – 24 370 tis. Kč) představují závazky po lhůtě splatnosti, z toho do 30-ti dnů po splatnosti činí 22 151 tis. Kč (2024 – 21 210 tis. Kč).

Krátkodobé přijaté zálohy činí 75 685 tis. Kč (2024 – 59 344 tis. Kč), jedná se o zálohy na hotelové pobyty a kongresové akce konané v roce 2026.

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 (2024 – 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 4.11.

4.6 Opravné položky

	Opravná položka k pohledávkám	Celkem
Zůstatek k 1.1.2025	-17 173	-17 173
Tvorba	--	0
Rozpuštění/použití	357	357
Zůstatek 31.12.2025	-16 816	-16 816

4.7 Vlastní kapitál

Základní kapitál Společnosti je k 31. prosinci 2025 tvořen 400 000 kusy akcií na jméno v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě 2,65 Kč na jednu akcii a 5 180 kusy akcií na jméno v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě 265 Kč na jednu akcii.

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



4.8 Závazky k úvěrovým institucím

2025	Splatnost	Splátkový kalendář	Úroková sazba	Zůstatek 31.12.2025	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	754 375	18 806	735 569	--
Celkem				754 375	18 806	735 569	0

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 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 2025 činily 50 466 tis. Kč (2024 –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. 2025 Společnost tyto podmínky dodržovala.

4.9 Zástavní právo

Bankovní úvěry Společnosti jsou k 31. prosinci 2025 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 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.



	2025	2024
Kategorie ***	280 587	259 031
Kategorie ****	1 827 125	1 741 156
Kategorie *****	55 280	61 323
Dlouhodobé ubytování	99 084	121 388
Ostatní příjmy	69 057	64 539
Celkem	2 331 133	2 247 437

4.11 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	
	31.12.2025	31.12.2024
CPI Hotels Catering, s.r.o.	2 000	2 000
Statek Blatiny, s.r.o.	32 675	28 375
CPI Hotels Austria GmbH	16 971	5 037
Celkem	51 646	35 412

V rámci Krátkodobých pohledávek – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv Společnost vykazuje k 31. prosinci 2025 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	
	31.12.2025	31.12.2024
Conradian, a.s.	--	26
CPI Hotels Austria GmbH	39	670
CPI Hotels Europeum Kft.	606	630
CPI Hotels Hungary Kft.	5 161	2 049
CPI Hotels Italy S.r.l.	4 125	4 921
CPI Hotels Poland sp. z o.o.	76	2 151
CPI Hotels Slovakia, s. r. o.	2 373	2 202
CPI Services, a.s.	3 061	4 410



Hotel Lucemburská, s.r.o.	1 022	600
HOTEL U PARKU, s.r.o.	10	10
LLC Pokrovka Management, o.o.o.	357	371
Lucemburská 46, a.s.	--	35
Statek Blatiny, s.r.o.	--	24
Vigano, a.s.	52	31
Ostatní	31	20
Celkem	16 913	18 150

Vůči spřízněným stranám Společnost dále vykázala dohadné položky aktivní ve výši 10 295 tis. Kč (2024 – 11 550 tis. Kč). Jedná se především o nevyfakturované úroky z půjček.

Závazky

Dlouhodobé závazky – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv

2025	Splatnost	Splátkový kalendář	Úroková sazba	Zůstatek 31.12.2025	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v násled. letech
CPI Hotels Hungary Kft.	30.06.2027	ne	7,00%	15 184	--	15 184	--
Czech Property Investments, a.s.	01.07.2027	ne	5,17%	12 166	--	12 166	--
Celkem				27 350	0	27 350	0

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

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.

Neufakturované úroky z poskytnuté zápůjčky ve výši 1 063 tis. Kč (2024– 1 032 tis. Kč) jsou vykázány v krátkodobých pasivech na řádku Dohadné účty pasivní.



Krátkodobé závazky – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv

	Závazky k	
	31.12.2025	31.12.2024
Czech Property Investments, a.s.	157	205
BHP CZ hotels s.r.o.	--	56
Celkem	157	261

V rámci Krátkodobých závazků – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv Společnost vykazuje k 31. prosinci 2025 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 řádce Ostatní.

	Závazky k	
	31.12.2025	31.12.2024
Balvinder, a.s.	157	--
BAYTON Alfa, a.s.	--	380
Best Hotel Properties a.s.	1 394	1 448
Best Properties South, a. s.	30 804	23 271
Biopark s.r.o.	50	--
BRNO INN, a.s.	6 948	6 450
Conradian, a.s.	1 313	--
CPI - Real Estate, a.s.	2 419	4 287
CPI Beet, a.s.	473	2 287
CPI Hotels Hungary Kft.	37	--
CPI Hotels Italy S.r.l.	186	98
CPI Hotels Properties, a.s.	8 121	6 924
CPI Hotels Slovakia, s. r. o.	135	--
CPI Services, a.s.	1 610	1 824
Hotel Lucemburská, s.r.o.	125	143
HOTEL U PARKU, s.r.o.	1 589	1 121
Hraničář, a.s.	1 520	282
Janáčkovo nábřeží 15, s.r.o.	4 313	3 422
Kerina, a.s.	2 400	5 272
LD Praha, a.s.	710	654
Lockhart, a.s.	10 632	10 142
Marissa Théta, a.s.	-7	-14
MUXUM, a.s.	37	1 461
Olomouc Building, a.s.	6 281	5 587
Orchard Hotel a.s.	6 355	3 257



Residence Belgická, s.r.o.	303	394
Tyršova 6, a.s.	3 942	3 255
Vigano, a.s.	3 160	1 832
Ostatní	16	--
Celkem	95 023	83 777

Vůči spřízněným stranám Společnost dále vykazala dohadné položky pasivní ve výši 10 010 tis. Kč (2024 –10 729 tis. Kč). Jedná se zejména o nefakturované dodávky energií.

Služby

Společnost v roce 2025 nakoupila ze skupiny služby v celkové výši 675 497 tis. Kč (2024 – 649 944 tis. Kč), z toho 604 563 tis. Kč představovalo nájemné (2024 – 582 335 tis. Kč).

Společnost v roce 2025 v rámci skupiny poskytla služby v celkové výši 78 741 tis. Kč (2024 – 63 405 tis. Kč).

4.12 Zaměstnanci a členové řídicích, kontrolních a správních orgánů

	2025		2024	
	Celkový počet zaměstnanců	Vedoucí zaměstnanci	Celkový počet zaměstnanců	Vedoucí zaměstnanci
Průměrný počet zaměstnanců	888	11	889	9
Mzdy	455 073	34 042	451 743	33 584
Odměny členům statutárních orgánů	--	--	--	--
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	145 281	7 707	142 664	6 598
Sociální náklady	11 227	188	11 394	147
Celkem	611 581	41 937	605 801	40 329

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

V roce 2025 a 2024 neobdrželi členové řídicích, 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 řídicích, kontrolních a správních orgánů nemají sjednané ani jim nevznikly penzijní závazky vůči Společnosti.

4.13 Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění

Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění činí 17 628 tis. Kč (2024 – 16 786 tis. Kč), ze kterých 11 115 tis. Kč (2024 – 10 677 tis. Kč) představují závazky ze sociálního zabezpečení a 6 513 tis. Kč (2024 – 6 109 tis. Kč) představují závazky ze zdravotního pojištění. Žádné z těchto závazků nejsou po lhůtě splatnosti.

4.14 Stát – daňové závazky, pohledávky a dotace

Daňové závazky činí 14 040 tis. Kč (2024 – 12 651 tis. Kč). Žádné z těchto závazků nejsou po lhůtě splatnosti.

Daňové pohledávky činí 18 863 tis. Kč (2024 –20 743 tis. Kč) zejména z titulu daně z přidané hodnoty.



4.15 Daň z příjmů

Splatná

Vzhledem k tomu, že odhadovaná daňová povinnost za rok 2025 a 2024 je nulová, Společnost neúčtovala o splatné dani.

Odložená

2025	Účetní hodnota	Daňová hodnota	Přechodný rozdíl	Odložený daňový závazek(-) / pohledávka(+)
Dlouhodobý hmotný majetek	4 541	4 524	-17	--
Pohledávky	-16 816	-295	16 521	3 469
Daňové ztráty	--	64 236	64 236	13 490
Celkem	-12 275	68 465	80 740	16 959

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

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 % (2024 – 21 %).

4.16 Závazky nevykázané v rozvaze

Informace o odměnách statutárním auditorům

Odměny auditora jsou uvedeny v příloze konsolidované účetní závěrky.

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.



4.17 Významné následné události

V lednu 2026 Společnost poskytla krátkodobý úvěr ve výši 1 900 tis. EUR společnosti Eclair, s.r.o., která je součástí skupiny CPI Property Group.

4.18 Nepřetržité trvání společnosti

Společnost k 31.prosinci 2025 vykazuje záporný vlastní kapitál ve výši -72 987 tis. Kč (2024 - -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 přestat nepříznivou situaci způsobenou pandemií.

Mateřská společnost CPI PROPERTY GROUP S.A. dne 17. června 2026 písemně potvrdila, že má v úmyslu poskytovat nutnou finanční podporu, proto byla účetní závěrka sestavena za předpokladu časově neomezeného trvání společnosti.

V Praze, 3. července 2026

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Tvaročková', written over a horizontal line.

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