



CPI BYTY, a.s.

1. DODATEK ZÁKLADNÍHO PROSPEKTU

Základní prospekt dluhopisového programu

v maximálním objemu vydaných dluhopisů

3.800.000.000 CZK a současně v maximálním objemu nesplacených dluhopisů

3.000.000.000 CZK

s dobou trvání programu 8 let

Tento dokument představuje dodatek (dále jen „**1. Dodatek Základního prospektu**“) k základnímu prospektu (dále jen „**Základní prospekt**“) pro dluhopisy vydávané v rámci dluhopisového programu společnosti CPI BYTY, a.s, se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, IČO: 262 28 700, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7990 (dále jen „**Emitent**“ a dluhopisový program dále jen „**Dluhopisový program**“ nebo „**Program**“). Na základě Dluhopisového programu je Emitent oprávněn vydávat v souladu s obecně závaznými právními předpisy jednotlivé emise dluhopisů (dále jen „**Emise dluhopisů**“ nebo „**Emise**“ nebo „**Dluhopisy**“). Celková jmenovitá hodnota všech vydaných Dluhopisů nesmí překročit částku 3.800.000.000 CZK a současně celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů v rámci tohoto Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 3.000.000.000 CZK. Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise dluhopisů v rámci Programu, činí 8 let.

Základní prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky (dále jen „**ČNB**“) ze dne 30. dubna 2013 č.j. 2013/5158/570 ke sp. zn. Sp/2013/9/572, které nabylo právní moci dne 30. dubna 2013.

Tento 1. Dodatek Základního prospektu byl vyhotoven dne 25. dubna 2014 a informace v něm uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni.

1. Dodatek Základního prospektu byl schválen rozhodnutím ČNB ze dne 28. dubna 2014, č.j. 2014/4379/570 ke sp. zn. Sp/2014/14/572, které nabylo právní moci dne 28. dubna 2014.

Zájemce o koupi Dluhopisů, který před zveřejněním 1. Dodatku Základního prospektu souhlasil s koupí nebo upsáním Dluhopisů a který k těmto Dluhopisům ještě nenabyl vlastnické právo, je oprávněn ve lhůtě dvou pracovních dnů po uveřejnění Dodatku Základního prospektu od koupě nebo upsání Dluhopisů odstoupit.

Tento 1. Dodatek Základního prospektu, Základní prospekt, jeho další případné dodatky, resp. Emisní dodatky, výroční, pololetní a jiné zprávy Emitenta uveřejněné po datu vyhotovení Základního prospektu, jakož i všechny dokumenty uvedené v tomto 1. Dodatku Základního prospektu a Základním prospektu, formou odkazu, budou k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta www.cpibyty.cz.

Tento 1. Dodatek Základního prospektu sám o sobě není veřejnou ani jinou nabídkou ke koupi jakýchkoli Dluhopisů. Zájemci o koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci tohoto Dluhopisového programu vydány, musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených nejen v tomto 1. Dodatku Základního prospektu, ale i na základě Základního prospektu a Emisního dodatku příslušné Emise.

1. Dodatek Základního prospektu

Rozšiřování tohoto 1. Dodatku Základního prospektu, Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jednotlivých Emisí vydávaných v rámci tohoto Dluhopisového programu jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent žádá potenciální investory, aby se s těmito omezeními seznámili. Pokud není v příslušném dodatku Základního prospektu pro jednotlivou Emisi Dluhopisů vydávanou v rámci tohoto nabídkového programu výslovně stanoveno jinak, nepožádá Emitent o uznání Základního prospektu, dodatků k Základnímu prospektu a příslušného Emisního dodatku v jiném státě, příslušné Dluhopisy nebudou obchodovány na regulovaném trhu, registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou ČNB a obdobně nebude bez dalšího umožněna ani jejich nabídka jinde než v České republice.

Hlavní manažer

Raiffeisenbank a.s.

TATO STRANA BYLA ÚMYSLNĚ PONECHÁNA PRÁZDNÁ

1. ODPOVĚDNÉ OSOBY

1.1 Osoby odpovědné za údaje uvedené v Prospektu

Osobou odpovědnou za správné vyhotovení tohoto 1. Dodatku Základního prospektu je Emitent - společnost CPI BYTY, a.s, se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, IČO: 262 28 700, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7990.

1.2 Prohlášení Emitenta

Emitent prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče na zajištění uvedeného jsou podle jeho nejlepšího vědomí údaje obsažené v 1. Dodatku Základního Prospektu v souladu se skutečností, a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam 1. Dodatku Základního prospektu.

V Praze dne 25. dubna 2014.

CPI BYTY, a.s.



Ing. Zdeněk Havelka
člen představenstva



Mgr. Kristína Magdolenová
předseda představenstva

2. ZMĚNY OPROTI ÚDAJŮM UVEDENÝM V ZÁKLADNÍM PROSPEKTU

1. Dodatkem Základního prospektu jsou doplněny a aktualizovány kapitoly 2 Shrnutí, 3 Rizikové faktory, 6 Auditoři, 7 Vybrané finanční údaje, 11 Informace o Emitentovi, 13 Organizační struktura Emitenta, 14 Informace o trendech, 16 Řídící a dozorčí orgány Emitenta, 18 Finanční údaje o aktivech, závazcích, finanční situaci a zisku a ztrátách Emitenta a 19 Významné smlouvy Emitenta, 21 Zveřejněné dokumenty, 22 Zdanění a devizová regulace v České republice a 24 Seznam použitých definic, pojmů a zkratk.

Na Zastavených nemovitostech, Pohledávkách z pojistné smlouvy a Akciích již k datu tohoto 1. Dodatku Základního prospektu nevázne zástavní právo ve prospěch Raiffeisenbank a.s. k zajištění pohledávek Emitenta z Existujícího úvěru, neboť zaniklo v důsledku splacení Existujícího úvěru k prvnímu Datu emise. Zajištění předpokládané v Emisních podmínkách bylo k datu 1. Dodatku Základního prospektu již zřízeno, proto informace uvedené v textu Základního prospektu o tom, že Zajištění bude zřízeno, jsou již obsoletní a tato ustanovení budou s účinností k datu právní moci tohoto 1. Dodatku Základního prospektu vykládána tak, že Zajištění již bylo zřízeno.

1. Dodatkem Základního prospektu se dále mění následující terminologie v celém Základním prospektu, pojem „nemovitost“ bude v celém textu Základního prospektu nahrazen pojmem „nemovitá věc“, pojem „závazek“ ve smyslu představující peněžitý závazek (dluh) příslušného subjektu bude v celém textu Základního prospektu nahrazen pojmem „dluh“, pojem „kótovaný“ bude v celém textu Základního prospektu nahrazen pojmem „obchodovaný na regulovaném trhu“.

Odkaz na Obchodní zákoník v kapitole 16.4 Základního prospektu bude s účinností k datu právní moci tohoto 1. Dodatku Základního prospektu nahrazen odkazem na ZOK.

Není-li v tomto 1. Dodatku Základního prospektu uvedeno jinak, má se za to, že texty uvedené v jednotlivých kapitolách Základního prospektu nahrazují původní znění Základního prospektu.

Aktualizace údajů a informací dodržuje číslování jednotlivých odpovídajících kapitol těchto částí v Základním prospektu. Sdělení, informace a údaje, které zůstaly oproti Základnímu prospektu nezměněny, zde nejsou uvedeny. Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Základním prospektu.

Dokumenty a materiály uváděné v 1. Dodatku Základního prospektu jsou k nahlédnutí v sídle Emitenta.

Níže jsou uvedeny aktualizace Základního prospektu.

2 SHRNUTÍ

Oddíl B - Emitent

- B.2 Sídlo / Právní forma / Právní předpisy / Země registrace. Emitent má sídlo na adrese: Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00 a je akciovou společností.
- Právní předpisy, podle nichž Emitent provozuje činnost jsou zejména zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění, zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), v platném znění, zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, v platném znění, zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád, v platném znění, zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění, zákon č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, v platném znění a další.

Zemí registrace je Česká republika.

- B.4b Známé trendy pro Emitenta. Emitentovi nejsou známy žádné trendy, nejistoty, poptávky, závazky nebo události, které by s přiměřenou pravděpodobností mohly mít významný vliv na vyhlídky Emitenta na běžný finanční rok.

Pokud jde o trendy týkající se Emitenta, pak ty vycházejí zejména ze skutečnosti, že se Emitent ve svých aktivitách zaměřuje výhradně na český trh s rezidenčními nemovitými věcmi. Podle řady analytiků je Česká republika od roku 2011 předmětem rostoucího zájmu investorů. Emitent pozorně monitoruje aktivity developerů a investorů na relevantním trhu. Potenciální nájemce se snaží oslovit kvalitou služeb spojených se správou nemovitých věcí, ale také šíří svého portfolia a silným finančním zázemím. Výhodou Emitenta je již existující a věrná klientela, výhodná regionálně diverzifikovaná poloha a dlouholetá spolupráce s místními subjekty. Trendy, které Emitenta ovlivňují, se projevují zejména na trhu nájemního bydlení a na trhu maloobchodních nemovitých věcí.

Trendy týkající se Emitenta vycházejí zejména ze skutečnosti, že se Emitent ve svých aktivitách zaměřuje výhradně na český trh s rezidenčními nemovitými věcmi. Na základě veřejně dostupných informací o segmentu nájemního bydlení se Emitent domnívá, že je po společnosti RPG Byty, s.r.o. s celkovým množstvím 44 000 jednotek druhým největším vlastníkem a poskytovatelem nájemního bydlení v České republice. V segmentu nájemního bydlení byl pro řadu vlastníků nejvýznamnějším momentem rok 2011, kdy se po desetiletích uvolnil trh s regulovaným nájemným k 31. prosinci 2010. V případě Emitenta se tato změna dotkla 7 777 bytů. Poslední byty v majetku Emitenta, u nichž došlo k deregulaci nájemného k 31. prosinci 2012, jsou umístěny ve Slaném, Liberci a Praze. Z pohledu Emitenta je tak portfolio stabilně pronajaté a zisk se díky postupně narůstajícímu nájemnému a i včetně masivních investic realizovaných v minulých letech dlouhodobě zvyšuje. Emitent očekává spíše optimalizaci nájemného v závislosti na atraktivitě lokality. Ceny bytových jednotek vykazovaly v letech 2010 až 2012 trvalý, ale velmi mírný pokles bez výkyvů.

Podle řady analytiků je Česká republika od roku 2011 předmětem rostoucího zájmu investorů. Emitent pozorně monitoruje aktivity developerů a investorů na relevantním trhu. Potenciální nájemce se snaží oslovit kvalitou služeb spojených se správou nemovitých věcí, ale také šíří svého portfolia a silným finančním zázemím. Výhodou Emitenta je již existující a věrná klientela, výhodná regionálně diverzifikovaná poloha a dlouholetá spolupráce s místními subjekty.

Emitentovi nejsou známy žádné trendy, nejistoty, poptávky, závazky nebo události, které

by s přiměřenou pravděpodobností mohly mít významný vliv na vyhlídky Emitenta na běžný finanční rok.

- B.5 Popis Skupiny.** Emitent je součástí Skupiny, přičemž Emitent je dceřinou společností Czech Property Investments, a.s., se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, IČO: 427 16 161 (dále jen „CPI“). Vztah ovládnání Emitenta ze strany CPI je založen výhradně na bázi vlastnictví kontrolního balíku akcií.
- K datu 31. prosince 2013 CPI jako mateřská společnost vlastní přímo či nepřímo 218 společností. Společnosti vlastněné přímo či nepřímo CPI včetně CPI tvoří konsolidační celek, který plně odpovídá rozsahu konsolidace schválené auditorem Skupiny.
- Společnost CPI Group a.s. nabyta v červnu 2013 akcie investiční a developerské společnosti ABLON Group Limited.
- V průběhu roku 2013 proběhla akvizice projektových společností od společnosti Sidoti, a.s. jež nabyta některé projektové společnosti fondů Endurance vlastníci nemovitostní aktiva.
- CPI získala společnost Pelhřimov Property Development, a.s., jež následně realizovala výstavbu CPI Retail Parku Pelhřimov.
- Několik dalších akvizic bylo uskutečněno v důsledku ukončení a přefinancování leasingových vztahů se společnostmi ze skupiny IMMORENT (Erste Group Immorent).
- Do konsolidačního celku byly dále nově začleněny společnosti Best Properties South, a.s., BAYTON Alfa, a.s., BAYTON Delta, a.s. a LD Praha, a.s.
- Emitent nemá žádné dceřiné společnosti.
- B.10 Ověření historických finančních údajů.** Historické finanční výkazy vycházejí z účetních závěrek za období končící 31. prosince 2012 a 31. prosince 2013 ověřených auditorem.
- Výrok auditora k individuální účetní závěrce Emitenta za účetní období od 1. ledna 2012 do 31. prosince 2012 a individuální účetní závěrce Emitenta za účetní období od 1. ledna 2013 do 31. prosince 2013 byl bez výhrad.
- B.12 Historické finanční údaje.** Níže uvedené tabulky obsahují auditované finanční údaje Emitenta zpracované v souladu s Mezinárodními účetními standardy (IAS/IFRS). Uvedené tabulky obsahují individuální finanční údaje k 31. prosinci 2012 a k 31. prosinci 2013.

Finanční údaje jsou uvedeny v tis. CZK.

Výkaz o finanční pozici	Individuální	Individuální
	31.12.2012	31.12.2013
Investice do nemovitých věcí	7 407 109	7 571 869
Ostatní investice	-	-
Dlouhodobá aktiva celkem	7 408 408	7 572 831
Krátkodobá aktiva celkem	1 196 953	616 197
AKTIVA CELKEM	8 605 361	8 189 028
Vlastní kapitál celkem	3 394 261	3 336 093
Dlouhodobé závazky celkem	4 083 821	4 276 914
Krátkodobé závazky celkem	1 127 279	576 021
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM	8 605 361	8 189 028

Výkaz o úplném výsledku	Individuální	Individuální
	2012	2013
Hrubé příjmy z pronájmu a služeb	464 961	480 304
Náklady na provoz nemovitých věcí	-511 151	-446 864

Čisté výnosy z pronájmu a služeb	- 58 645	27 841
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitých věcí	737 166	334 044
Provozní výsledek hospodaření	645 504	268 932
Čisté finanční výnosy / (náklady)	-136 827	-163 439
Zisk před zdaněním	508 677	105 493
Zisk za účetní období	390 388	81 832
Úplný výsledek celkem za účetní období	390 388	81 832

Přehled o peněžních tocích	Individuální	Individuální
	2012	2013
Zisk před zdaněním	508 677	105 493
Zisk před změnami pracovního kapitálu a rezerv	-73 941	18 436
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	-2 285	-21 482
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	293 923	99 317
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	-253 556	-159 733
Čisté zvýšení / (snížení) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	38 082	-81 898
Peněžní prostředky na začátku roku	151 596	189 678
Peněžní prostředky na konci roku	189 678	107 780

Přehled o změnách ve vlastním kapitálu	Základní kapitál	Ostatní fondy	Výsledek hospodaření minulých let	Vlastní kapitál celkem
	Zůstatek k 1.1.2012	2 000	2 119 582	2 812 291
Zisk za účetní období	-	-	390 388	390 388
Úplný výsledek celkem za účetní období	-	-	390 388	390 388
Dividendy	-	-	-1 930 000	-1 930 000
Zůstatek k 31.12.2012	2000	2 119 582	1 272 479	3 394 261
Zůstatek k 1.1.2013	2 000	2 119 582	1 272 479	3 394 261
Zisk za účetní období	-	-	81 832	81 832
Úplný výsledek celkem za účetní období	-	-	81 832	81 832
Dividendy	-	-	-140 000	-140 000
Zůstatek k 31.12.2013	2000	2 119 582	1 214 511	3 336 093

Emitent prohlašuje, že od data jeho poslední auditované účetní závěrky ke dni 31. prosinci 2013 do data vyhotovení tohoto 1. Dodatku Základního prospektu neuveřejnil žádné další auditované finanční údaje.

Emitent prohlašuje, že od data jeho poslední auditované účetní závěrky ke dni 31. prosinci 2013 do data vyhotovení tohoto 1. Dodatku Základního prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta, která by byla Emitentovi známa a která by měla vliv na jeho finanční situaci.

B.13. Události mající podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta.

Pro hodnocení platební schopnosti Emitenta je nutné vzít v úvahu také níže uvedené závazky Emitenta.

Nesplacené úvěry Emitenta

Smlouva o úvěru ze dne 1. ledna 2013, uzavřená mezi společnostmi Czech Property Investments, a.s. (věřitel) a Emitentem (dlužník), s úvěrovým rámcem 250 000 000 CZK. Splatnost úvěru je 31. prosince 2019. Ke dni 11.4.2014 činila čerpaná a nesplacená výše jistiny úvěru 145 311 431,98 CZK. Úvěr není zajištěn. Emitent je oprávněn splatit veškerá nesplacená čerpání nebo jakoukoli část nesplacených čerpání před datem splatnosti.

Existující zajištění

Emitent zřídil na základě zástavní smlouvy k nemovitým věcem zástavní právo ve prospěch Raiffeisenbank a.s. k zajištění dluhů společnosti Czech Property Investments, a.s. vyplývajících (a) ze smlouvy o ručení uzavřené dne 26.4.2013 mezi Czech Property Investments, a.s. (jako ručitelem) a Raiffeisenbank a.s. (jako věřitelem) a (b) z Rámcové treasury smlouvy č. HS/02/TMAPO/01/42716161 uzavřené dne 4.2.2013 mezi Raiffeisenbank a.s. a Czech Property Investments, a.s. Výše uvedenou smlouvou o ručení jsou zajištěny dluhy veškerých společností, ve kterých má společnost Czech Property Investments, a.s. přímý či nepřímý vlastnický podíl (včetně Emitenta) nebo s těmito společnostmi tvoří ekonomicky spjatou skupinu, vůči Raiffeisenbank a.s.. Zástavní právo je Emitentem zřízeno k nemovitým věcem ve vlastnictví Emitenta, které nejsou zastaveny k zajištění dluhů Emitenta z Dluhopisů.

Emitent zřídil na základě zástavní smlouvy k pohledávkám z účtu zástavní právo ve prospěch Raiffeisenbank a.s. k zajištění dluhů společnosti Czech Property Investments, a.s. vyplývajících (a) ze smlouvy o ručení uzavřené dne 26.4.2013 mezi Czech Property Investments, a.s. (jako ručitelem) a Raiffeisenbank a.s. (jako věřitelem) a (b) z Rámcové treasury smlouvy č. HS/02/TMAPO/01/42716161 uzavřené dne 4.2.2013 mezi Raiffeisenbank a.s. a Czech Property Investments, a.s. Výše uvedenou smlouvou o ručení jsou zajištěny dluhy veškerých společností, ve kterých má společnost Czech Property Investments, a.s. přímý či nepřímý vlastnický podíl (včetně Emitenta) nebo s těmito společnostmi tvoří ekonomicky spjatou skupinu, vůči Raiffeisenbank a.s. Zástavní právo je Emitentem zřízeno ke všem pohledávkám z účtu Emitenta u Raiffeisenbank a.s., č. ú. 5140013842.

Emitent zřídil na základě zástavní smlouvy k pohledávkám z pojistné smlouvy zástavní právo ve prospěch Raiffeisenbank a.s. k zajištění dluhů společnosti Czech Property Investments, a.s. vyplývajících (a) ze smlouvy o ručení uzavřené dne 26.4.2013 mezi Czech Property Investments, a.s. (jako ručitelem) a Raiffeisenbank a.s. (jako věřitelem) a (b) z Rámcové treasury smlouvy č. HS/02/TMAPO/01/42716161 uzavřené dne 4.2.2013 mezi Raiffeisenbank a.s. a Czech Property Investments, a.s. Výše uvedenou smlouvou o ručení jsou zajištěny dluhy veškerých společností, ve kterých má společnost Czech Property Investments, a.s. přímý či nepřímý vlastnický podíl (včetně Emitenta) nebo s těmito společnostmi tvoří ekonomicky spjatou skupinu, vůči Raiffeisenbank a.s. Zástavní právo je Emitentem zřízeno ke všem pohledávkám Emitenta jako pojištěného týkající se pojištění nemovitých věcí ve vlastnictví Emitenta, které nejsou zastaveny k zajištění dluhů Emitenta z Dluhopisů. Pohledávky vyplývají z Pojistné smlouvy č. 7720534945 uzavřené dne 9. prosince 2010 mezi Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, se sídlem Praha 8, Pobřežní 665/1, PSČ 186 00, IČO: 471 16 617 jako pojistitelem a Czech Property Investments, a.s.

Ručení člena společenství vlastníků jednotek

Emitent je v současné době členem společenství vlastníků jednotek ve vztahu k bytovému portfoliu ve vlastnictví Emitenta. Záměrem Emitenta je postupný prodej některých bytových jednotek (zejména v katastrálním území Letňany, obec hlavní město Praha) a v důsledku toho se snižuje podíl Emitenta při hlasování na schůzi vlastníků v rámci společenství vlastníků jednotek, přičemž Emitent se tak z majoritního člena bude stávat minoritním členem. Na základě zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění vlastníci jednotek ručí za dluhy společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Emitent tak má ručitelský závazek za dluhy společenství vlastníků, který bude vždy odpovídat poměru velikosti jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

B.14	Závislost Emitenta na jiných subjektech	Emitent je 100 % dceřinou společností CPI. CPI, která ovládá Skupinu, je ovládána ve smyslu ustanovení § 74 a násl. ZOK, JUDr. Radovanem Vítkem, který vlastní 100 % podíl na základním kapitálu CPI.
------	---	---

- ze Skupiny. Informace o Skupině je možné najít v Prvku B.5 tohoto shrnutí.
Emitent prohlašuje, že není závislý na společnosti CPI či jiných subjektech ze Skupiny.
- B.16 Ovládní Emitenta. Emitent je 100 % dceřinou společností CPI.
CPI je ovládána ve smyslu ustanovení § 74 a násl. ZOK, JUDr. Radovanem Vítkem, který vlastní 100 % podíl na základním kapitálu CPI.
Informace o Skupině je možné najít v Prvku B.5 tohoto shrnutí.
- B.18 Popis povahy a rozsahu záruky. Společnost CPI poskytuje zajištění Dluhopisů ve formě zástavy 100% akcií společnosti Emitenta. K těmto akciím bylo zřízeno zástavní právo ve prospěch Agentu pro zajištění k zajištění veškerých dluhů z Dluhopisů.

Oddíl D – Rizika

- D.3 Hlavní rizika specifická pro Dluhopisy. ***Riziko týkající se hodnoty Nemovitostí***
Ocenění nemovitých věcí, k nimž bylo Zajištění zřízeno, nemusí odrážet tržní hodnotu zastavených nemovitých věcí a nelze vyloučit, že k datu případné realizace zástavy nebude hodnota zastavených nemovitých věcí dostatečná pro uspokojení pohledávek plynoucích z Dluhopisů.
Obecná rizika spojená s Dluhopisy
Obecná rizika spojená s Dluhopisy spočívající v tom, že investor do Dluhopisů by měl mít dostatečné znalosti a zkušenosti, aby byl schopen porozumět všem otázkám souvisejícím s koupí Dluhopisů tak, aby dokázal vyhodnotit všechny dostupné informace a adekvátně na ně reagovat, provést ocenění Dluhopisů a nést rizika spjatá s jejich držením.
Riziko týkající se hodnoty Zajištění
Tržní hodnota nemovitých věcí, k nimž bylo Zajištění zřízeno, byla stanovena na základě odborného ocenění, které bylo provedeno nezávislým odhadcem společností DTZ Czech Republic, a.s. na bázi výnosového ocenění metodou diskontovaného cash flow, byla tržní hodnota těchto nemovitých věcí stanovena k datu 31. prosinci 2013 ve výši 6.092.580.000 CZK. Nezávislý odhad "DESKTOP VALUATION OF VARIOUS PROPERTIES OWNED BY CPI BYTY a.s. as at 31 DECEMBER 2013, CZECH REPUBLIC" vypracovaný ke dni 31. prosince 2013 bude po dobu, po kterou zůstanou Dluhopisy nesplaceny, na požádání k nahlédnutí v běžné pracovní době v sídle Emitenta. Minimální výše hodnoty těchto nemovitých věcí, musí až do splatnosti všech vydaných Dluhopisů pod tímto Dluhopisovým programem, splňovat podmínku finančního ukazatele poměr Čistého dluhu k Tržní hodnotě nemovitých věcí maximálně 70%.
Rizika plynoucí ze zajištění Dluhopisů
Předmětem zajištění nejsou veškeré nemovité věci, které Emitent vlastní, a předmětem zajištění nejsou veškeré pohledávky z pojistných smluv, jejichž věřitelem je Emitent. Předmětem zajištění nejsou nemovité věci Emitenta v katastrálním území Letňany, obec hlavní město Praha a další nezastavené nemovité věci uvedené v Základním prospektu (společně dále jen „**Vybrané nemovité věci**“). Předmětem zajištění jsou pouze pohledávky z pojistné smlouvy, které se vztahují k nemovitým věcem, které jsou zastaveny k zajištění pohledávek z Dluhopisů.
Rizika spojená s Agentem pro zajištění
Dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů budou zajišťovány zástavním právem k nemovitým věcem ve vlastnictví Emitenta, pohledávkám Emitenta z pojistné smlouvy, pohledávkám

Emitenta z vázaného účtu a k akciím Emitenta ve prospěch Agenta pro zajištění, což je způsob zajištění v českém právu ještě nedostatečně vyzkoušený, k němuž dosud neexistuje rozhodovací praxe soudů. Nelze tedy vyloučit, že tento způsob zajištění bude soudem shledán neplatným, stejně tak nelze vyloučit, že Agent pro zajištění nebude nadále moci vykonávat svoji funkci a bude nahrazen jinou osobou, která přes všechnu snahu Emitenta nemusí být pro její výkon dostatečně vybavena jako původní Agent pro zajištění.

Riziko spojené s poplatkem Agenta pro zajištění

V případě realizace Zajištění, bude výtěžek krácen mimo jiné o tržní poplatky Agenta pro zajištění, jejichž přesná výše však nebude investorům upřesněna, nicméně bude odpovídat běžnému tržnímu standardu.

Riziko refinancování

Emitent čelí i riziku, že stávající či budoucí dluhové financování nebude nejpozději k datu splatnosti obnoveno či refinancováno. Riziko refinancování vyplývá z rizika, kdy příjmy Emitenta nepostačí k úplné úhradě jistiny, a bude tedy nezbytné Dluhopisy při jejich splatnosti refinancovat jiným způsobem. Pokud se nepovede získat v té době vhodné financování, ohrozí to schopnost Emitenta dostát svým dluhům z Dluhopisů.

Riziko úrokové sazby z Dluhopisů

Vlastník Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb.

Riziko likvidity

Bez ohledu na obchodování Dluhopisů na regulovaném trhu nemůže existovat ujištění, že se vytvoří dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový trh bude trvat. Skutečnost, že Dluhopisy mohou být obchodovány na Regulovaném trhu BCPP, nemusí nutně vést k vyšší likviditě Dluhopisů obchodovaných na regulovaném trhu než Dluhopisů neobchodovaných na regulovaném trhu.

Riziko zdanění

Potenciální kupující nebo prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že mohou mít povinnost odvodu daně nebo jiných poplatků v souladu s právem či zvyklostmi státu, ve kterém dochází k převodu Dluhopisů, nebo jiného v dané situaci relevantního státu.

Rizika vyplývající ze změny práva

Po datu vydání Dluhopisů může dojít ke změně právních předpisů, které se vztahují na práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů.

Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů

Potencionální investoři do dluhopisů by si měli být vědomi, že koupě Dluhopisů může být předmětem zákonných omezení ovlivňujících platnost jejich nabytí.

Riziko nesplacení

Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen splácet své dluhy z Dluhopisů.

Riziko nepředvídatelné události

Nepředvídatelná událost (přírodní katastrofa, teroristický útok), která způsobí poruchy na finančních trzích, rychlý pohyb měnových kurzů, může mít vliv na hodnotu Dluhopisů.

Rizika spojená s budoucím rozhodnutím soudu

Nelze vyloučit budoucí rozhodnutí soudu, jež oslabí či vyloučí vznik, platnost anebo

vymahatelnost zajištění a nelze tedy vyloučit případné problémy při jeho zápisu či realizaci.

Rizika vyplývající z možnosti dalšího dluhového financování

Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky vlastníků dluhopisů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo.

3 RIZIKOVÉ FAKTORY

3.2 Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům

Riziko týkající se hodnoty Zajištění

Tržní hodnota nemovitostí, k nimž má být Zajištění zřízeno, byla stanovena na základě odborného ocenění, které bylo provedeno nezávislým odhadcem společností DTZ Czech Republic, a.s. na bázi výnosového ocenění metodou diskontovaného cash flow, byla tržní hodnota těchto nemovitostí stanovena k datu 31. prosinci 2013 ve výši 6.092.580.000 CZK. Nezávislý odhad DESKTOP VALUATION OF VARIOUS PROPERTIES OWNED BY CPI BYTY a.s. as at 31 DECEMBER 2013, CZECH REPUBLIC" vypracovaný ke dni 31. prosince 2013 bude po dobu, po kterou zůstanou Dluhopisy nesplaceny, na požádání k nahlédnutí v běžné pracovní době v sídle Emitenta. Minimální výše hodnoty těchto nemovitostí musí v souladu s článkem 4.2 Emisních podmínek až do splatnosti všech vydaných Dluhopisů pod tímto Dluhopisovým programem, splňovat podmínku finančního ukazatele poměr Čistého dluhu k Tržní hodnotě nemovitostí maximálně 70%.

6 AUDITÓŘI

6.1 Odpovědní auditoři

Níže uvedený text doplňuje text kapitoly 6.1 Základního prospektu následujícím způsobem:

Individuální účetní závěrka Emitenta k 31. prosinci 2013 za účetní období od 1. ledna 2013 do 31. prosince 2013 sestavenou v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IAS/IFRS, ověřila společnost KPMG Česká republika Audit, s.r.o., se sídlem Praha 8, Pobřežní 648/1a, PSČ 186 00, IČ: 496 19 187, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 24185, která je vedena v seznamu auditorů / auditorských společností vedeném Komorou auditorů České republiky a je držitelem osvědčení číslo 71. Auditorem odpovědným za provedení auditu byl Ing. Pavel Kliment, oprávnění číslo 2145.

Individuální účetní závěrka Emitenta za účetní období od 1. ledna 2013 do 31. prosince 2013 sestavená v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IAS/IFRS je uvedena v kapitole 4 „Informace zahrnuté odkazem“ tohoto Základního prospektu.

7 VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Níže uvedený text doplňuje text kapitoly 7 Základního prospektu následujícím způsobem:

Individuální finanční údaje Emitenta za rok 2013

Níže uvedené tabulky obsahují auditované finanční údaje Emitenta zpracované v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IAS/IFRS za účetní období od 1. ledna 2012 do 31. prosince 2012 a za účetní období od 1. ledna 2013 do 31. prosince 2013 a je třeba je číst ve spojení s finančními informacemi obsaženými jinde v Základním prospektu.

Tabulka: Hlavní ukazatele Emitenta – Výkaz o finanční pozici (v tis. Kč)

Výkaz o finanční pozici	Individuální	Individuální
	31.12.2012	31.12.2013
Investice do nemovitých věcí	7 407 109	7 571 869
Ostatní investice	-	-
Dlouhodobá aktiva celkem	7 408 408	7 572 831
Krátkodobá aktiva celkem	1 196 953	616 197
AKTIVA CELKEM	8 605 361	8 189 028
Vlastní kapitál celkem	3 394 261	3 336 093
Dlouhodobé závazky celkem	4 083 821	4 276 914
Krátkodobé závazky celkem	1 127 279	576 021
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM	8 605 361	8 189 028

Tabulka: Hlavní ukazatele Emitenta – Výkaz o úplném výsledku (v tis. Kč)

Výkaz o úplném výsledku	Individuální	Individuální
	2012	2013
Hrubé příjmy z pronájmu a služeb	464 961	480 304
Náklady na provoz nemovitých věcí	-511 151	-446 864
Čisté výnosy z pronájmu a služeb	- 58 645	27 841
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitých věcí	737 166	334 044
Provozní výsledek hospodaření	645 504	268 932
Čisté finanční výnosy / (náklady)	-136 827	-163 439
Zisk před zdaněním	508 677	105 493
Zisk za účetní období	390 388	81 832
Úplný výsledek celkem za účetní období	390 388	81 832

Tabulka: Hlavní ukazatele Emitenta – Přehled o finančních tocích (v tis. Kč)

Přehled o peněžních tocích	Individuální	Individuální
	2012	2013
Zisk před zdaněním	508 677	105 493
Zisk před změnami pracovního kapitálu a rezerv	-73 941	18 436
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	-2 285	-21 482
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	293 923	99 317
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	-253 556	-159 733
Čisté zvýšení / (snížení) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	38 082	-81 898
Peněžní prostředky na začátku roku	151 596	189 678
Peněžní prostředky na konci roku	189 678	107 780

Tabulka: Hlavní ukazatele Emitenta – Přehled o změnách ve vlastním kapitálu (v tis. Kč)

Přehled o změnách ve vlastním kapitálu	Základní kapitál	Ostatní fondy	Výsledek hospodaření minulých let	Vlastní kapitál celkem
	Zůstatek k 1.1.2012	2 000	2 119 582	2 812 291
Zisk za účetní období	-	-	390 388	390 388
Úplný výsledek celkem za účetní období	-	-	390 388	390 388
Dividendy	-	-	-1 930 000	-1 930 000
Zůstatek k 31.12.2012	2000	2 119 582	1 272 479	3 394 261
Zůstatek k 1.1.2013	2 000	2 119 582	1 272 479	3 394 261
Zisk za účetní období	-	-	81 832	81 832
Úplný výsledek celkem za účetní období	-	-	81 832	81 832
Dividendy	-	-	-140 000	-140 000
Zůstatek k 31.12.2013	2000	2 119 582	1 214 511	3 336 093

Emitent prohlašuje, že od data jeho poslední uveřejněné auditované účetní závěrky ke dni 31. prosince 2013 do data vyhotovení tohoto 1. Dodatku Základního prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta, která by byla Emitentovi známa a která by měla vliv na jeho finanční situaci.

11 INFORMACE O EMITENTOVĚ

11.1 Základní údaje o Emitentovi

Níže uvedený text doplňuje text kapitoly 11.1 Základního prospektu pouze v rozsahu ustanovení „Základní kapitál“, „Předmět činnosti“ a „Hlavní právní předpisy, jimiž se Emitent řídí“ následujícím způsobem:

<i>Základní kapitál:</i>	základní kapitál Emitenta činí 2 000 000 CZK Základní kapitál je rozvržen na 20 kusů kmenových nekótovaných akcií, na jméno, neomezeně převoditelných, v listinné podobě, o jmenovité hodnotě jedné akcie 100 000 CZK. S každou akcií o jmenovité hodnotě 100 000 CZK je spojen 1 hlas.
<i>Předmět činnosti:</i>	Emitent je právnickou osobou založenou za účelem podnikání. Předmět podnikání Emitenta je uveden v čl. 3 stanov Emitenta: <ul style="list-style-type: none">- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, a- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
<i>Hlavní právní předpisy, jimiž se Emitent řídí:</i>	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění, zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), v platném znění, zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, v platném znění, zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád, v platném znění, zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění, zákon č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, v platném znění a další.

11.3 Platební schopnost Emitenta

Níže uvedený text zcela nahrazuje text kapitoly 11.3 nazvaný „Nesplacené úvěry Emitenta“ následujícím způsobem:

Nesplacené úvěry Emitenta

Smlouva o úvěru ze dne 1. ledna 2013, uzavřená mezi společnostmi Czech Property Investments, a.s. (věřitel) a Emitentem (dlužník), s úvěrovým rámcem 250 000 000 CZK Splatnost úvěru je 31. prosince 2019. Ke dni 11.4.2014 činila čerpaná a nesplacená výše jistiny úvěru 145 311 431,98 CZK. Úvěr není zajištěn. Emitent je oprávněn splatit veškerá nesplacená čerpání nebo jakoukoli část nesplacených čerpání před datem splatnosti.

11.5 Údaje o hlavních budoucích investicích Emitenta

Níže uvedený text doplňuje text kapitoly 11.5 Základního prospektu následujícím způsobem:

Plánované opravy pro rok 2014

Emitent hodlá v roce 2014 vynaložit investice do nemovitostí (CAPEX) ve výši 140 mil. CZK. Převažujícím projektem v roce 2014 bude rekonstrukce vybraných bytů s rozpočtem kolem 50 mil. CZK. Tento projekt bude monitorován samostatně z důvodu, že je přímo financován z příjmů z provozní činnosti Emitenta (pronájem bytů). Rozsah prací bude záviset na stavu jednotlivých bytů.

Další oblastí, na niž se hodlá Emitent v roce 2014 soustředit, je zlepšování bezpečnosti ve vybraných lokalitách prostřednictvím najímání specializovaných bezpečnostních agentur či instalací bezpečnostních kamer, za účelem snížení vandalismu na společných prostorech.

13 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA EMITENTA

13.2 Stručný popis Skupiny

Níže uvedený text zcela nahrazuje text kapitoly 13.2 Základního prospektu následujícím způsobem:

Emitent je součástí Skupiny, přičemž Emitent je dceřinou společností Czech Property Investments, a.s., se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, IČO 427 16 161 (dále jen „CPI“). Vztah ovládání Emitenta CPI je založen výhradně na bázi vlastnictví kontrolního balíku akcií.

K datu 31. prosince 2013 CPI jako mateřská společnost vlastní přímo či nepřímo 218 společností. Společnosti vlastněné přímo či nepřímo CPI včetně CPI tvoří konsolidační celek, který plně odpovídá rozsahu konsolidace schválené auditorem Skupiny.

Důvodem navýšení počtu společností oproti počtu uvedenému v Základním prospektu je skutečnost, že Skupina realizovala následující významné akvizice a restrukturalizace.

Společnost CPI Group a.s. nabyla v červnu 2013 akcie investiční a developerské společnosti ABLON Group Limited, jež vlastní nemovitosti ve střední a východní Evropě a působí v Maďarsku, České republice, Rumunsku a Polsku. Tato akvizice učinila z CPI, jakož i Skupiny, jednoho z nejvýznamnějších hráčů na realitním trhu ve Střední Evropě.

V průběhu roku 2013 proběhla akvizice projektových společností od společnosti Sidoti, a.s. jež nabyla některé projektové společnosti fondů Endurance vlastníci nemovitostní aktiva, mezi tyto projektové společnosti patřily mimo jiné společnost Arkáda Prostějov, s.r.o. (retailový park), společnost OC Spektrum, s.r.o. (nákupní centrum), Gadwall Sp. z o.o. (nákupní centrum), společnost Orco Apartments Sp. z o.o., společnost Budaörs Business Park Kft. (Orco Business Park Kft.), do segmentu office byly zařazeny společnosti Luxembourg Plaza, a.s. jež zanikla fúzí se společností EMH North, s.r.o., Besnet Centrum, a.s., jež zanikla fúzí se společností EMH South, s.r.o. a společnost CPI BB Centrum, a.s. (Rostock Property, a.s.), jež zanikla fúzí se společností EMH West, s.r.o.

CPI získala společnost Pelhřimov Property Development, a.s., jež následně realizovala výstavbu CPI Retail Parku Pelhřimov, který byl v říjnu 2013 zkolaudován a otevřen veřejnosti. CPI Retail Park Pelhřimov je nákupním centrem s celkovou pronajimatelnou plochou 2.485 m² a je plně obsazen nájemníky.

Několik dalších akvizic bylo uskutečněno v důsledku ukončení a přefinancování leasingových vztahů se společnostmi ze skupiny IMMORIENT (Erste Group Immorent), kdy součástí této transakce byl také nucený odprodej jednotlivých projektových společností nově zařazených, jako CPI Retail Portfolio VI, s.r.o. a CPI Retail Portfolio VII, s.r.o.

Do konsolidačního celku byly dále nově začleněny společnosti Best Properties South, a.s., BAYTON Alfa, a.s., BAYTON Delta, a.s. a LD Praha, a.s.

CPI, která ovládá Skupinu, je ovládána ve smyslu § 74 a násl. ZOK JUDr. Radovanem Vítkem, který vlastní 100 % podíl na základním kapitálu CPI.

K datu vyhotovení tohoto 1. Dodatku Základního prospektu nebyla přijata žádná opatření, která by mohla zajistit, aby nebylo zneužito kontroly.

14 INFORMACE O TRENDECH

Níže uvedený text zcela nahrazuje třetí odstavec kapitoly 14 Základního prospektu následujícím způsobem:

Trendy týkající se Emitenta vycházejí zejména ze skutečnosti, že se Emitent ve svých aktivitách zaměřuje výhradně na český trh s rezidenčními nemovitými věcmi. Na základě veřejně dostupných informací o segmentu

nájemního bydlení se Emitent domnívá, že je po společnosti RPG Byty, s.r.o. s celkovým množstvím 44 000 jednotek druhým největším vlastníkem a poskytovatelem nájemního bydlení v České republice¹. V segmentu nájemního bydlení byl pro řadu vlastníků nejvýznamnějším momentem rok 2011, kdy se po desetiletích uvolnil trh s regulovaným nájmem k 31. prosinci 2010. V případě Emitenta se tato změna dotkla 7 777 bytů. Poslední byty v majetku Emitenta, u nichž došlo k deregulaci nájmu k 31. prosinci 2012, jsou umístěny ve Slaném, Liberci a Praze. Z pohledu Emitenta je tak portfolio stabilně pronajaté a zisk se díky postupně narůstajícímu nájmu a i včetně masivních investic realizovaných v minulých letech dlouhodobě zvyšuje. Emitent očekává spíše optimalizaci nájmu v závislosti na atraktivitě lokality. Ceny bytových jednotek vykazovaly v letech 2010 až 2012 trvalý, ale velmi mírný pokles bez výkyvů.

16 ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY EMITENTA

16.1 Představenstvo Emitenta

Níže uvedený text zcela nahrazuje druhý a třetí odstavec kapitoly 16.1 Základního prospektu následujícím způsobem:

Představenstvo Emitenta má v souladu s platnými stanovami Emitenta dva členy. Členové představenstva jsou voleni a odvoláváni valnou hromadou. Funkční období jednotlivých členů představenstva je 50 let. Představenstvo volí a odvolává ze svého středu předsedu. Představenstvo je schopno se usázet za přítomnosti všech členů představenstva. K přijetí rozhodnutí ve všech záležitostech projednávaných na zasedání představa je zapotřebí, aby pro ně hlasovali všichni jeho přítomní členové. Představenstvo může rozhodovat písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky i mimo zasedání.

Emitenta zastupují členové představenstva společně.

Ke dni vyhotovení tohoto 1. Dodatku Základního prospektu jsou členy představenstva následující osoby:

Funkce	Jméno	Pracovní adresa
Předseda představenstva	Mgr. Kristína Magdolenová	Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00 Praha 1
Člen představenstva	Ing. Zdeněk Havelka	Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00 Praha 1

Mgr. Kristína Magdolenová

Datum narození: 18. února 1982

Bydliště: U průhonu 1242/52, Holešovice, 170 00 Praha 7

Vzdělání a praxe: Právnická fakulta Univerzity Karlovy v Praze

Členství v orgánech jiných společností: Czech Property Investments, a.s. – místopředseda představenstva, Zatepleni.cz s.r.o. – společník, ECOFARMA Zdiby s.r.o. – společník.

16.2 Dozorčí rada Emitenta

Níže uvedený text zcela nahrazuje druhý a třetí odstavec kapitoly 16.2 Základního prospektu následujícím způsobem:

Dozorčí rada má jednoho člena. Člena dozorčí rady volí a odvolává valná hromada. Funkční období člena dozorčí rady činí 50 let. Rozhodnutí člena dozorčí rady se považuje za rozhodnutí dozorčí rady. Rozhodnutí člena dozorčí rady se vyhotovuje v písemné formě a toto rozhodnutí podepisuje člen dozorčí rady.

Ke dni vyhotovení tohoto 1. Dodatku Základního prospektu je členem dozorčí rady pouze následující osoba:

¹ Zdroj: Společnost RPG Byty, s.r.o., <http://www.rpgbyty.cz/translate/cs/o-spolecnosti>

Funkce	Jméno	Pracovní adresa
Člen dozorčí rady	JUDr. Radovan Vitek	Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00 Praha 1

16.3 Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů

Níže uvedený text zcela nahrazuje text kapitoly 16.3 Základního prospektu následujícím způsobem:

Emitent prohlašuje, že na členy představenstva a členy dozorčí rady Emitenta se vztahují zákonná omezení stanovená v § 441 a § 451 ZOK, týkající se konkurence mezi členy představenstva a Emitentem a mezi členy dozorčí rady a Emitentem. Členové představenstva ani členové dozorčí rady nesmějí podnikat v předmětu činnosti společnosti, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody společnosti pro jiného, nesmějí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se stejným nebo obdobným předmětem činnosti nebo osobou v obdobném postavení, ledaže se jedná o koncern, nesmějí se účastnit na podnikání jiné obchodní korporace jako společník s neomezeným ručením nebo jako ovládající osoba jiné osoby se stejným nebo podobným předmětem činnosti.

Emitent si není vědom žádného možného střetu mezi povinnostmi členů představenstva a dozorčí rady Emitenta k Emitentovi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi.

16.5 Další obsah stanov a zakladatelské listiny Emitenta

Níže uvedený text doplňuje text prvního odstavce kapitoly 16.5 Základního prospektu následujícím způsobem:

Emitent se zcela podřídil zákonu (ZOK) jako celku postupem podle § 777 odst. 5 ZOK.

18 FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH, ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A ZTRÁTÁCH EMITENTA

Níže uvedený text doplňuje text kapitol 18.1, 18.2 a 18.3 Základního prospektu s výjimkou textace uvedené pod kapitolou 18.4 a 18.6, která zcela nahrazuje původní text kapitoly 18.4 a 18.6 Základního prospektu následujícím způsobem:

18.1 Historické finanční údaje Emitenta

Emitent vypracoval individuální účetní závěrku za účetní období končící k 31. prosinci 2013 vyhotovenou v souladu s Mezinárodními účetními standardy IAS/IFRS, jejíž překlad je uveden na konci tohoto 1. Dodatku Základního prospektu a je jeho nedílnou součástí, jakož i nedílnou součástí Základního prospektu.

18.2 Roční účetní závěrka Emitenta

Roční účetní závěrka za účetní období končící k 31. prosinci 2013 vyhotovená v souladu s Mezinárodními účetními standardy IAS/IFRS a popsána v kapitole 18.1., jejíž překlad je uveden na konci tohoto 1. Dodatku Základního prospektu a je jeho nedílnou součástí, jakož i nedílnou součástí Základního prospektu.

18.3 Ověření historických ročních finančních údajů

Výrok auditora k individuální účetní závěrce Emitenta za účetní období od 1. ledna 2013 do 31. prosince 2013 byl bez výhrad. Překlad zprávy o auditu individuální účetní závěrky Emitenta za účetní období od 1. ledna 2013 do 31. prosince 2013 sestavené v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IAS/IFRS je uveden na konci tohoto 1. Dodatku Základního prospektu.

18.4 Mezitímní a jiné finanční údaje

V období od poslední ověřené individuální účetní závěrky Emitenta sestavené za období od 1. ledna 2013 do 31. prosince 2013 do data vyhotovení tohoto 1. Dodatku Základního prospektu nezveřejnil Emitent žádné mezitímní nebo jiné finanční údaje.

18.6 Významná změna finanční nebo obchodní situace Emitenta

V období od poslední auditované účetní závěrky Emitenta sestavené za období roku 2013, tedy do 31. prosince 2013, až do data vyhotovení tohoto 1. Dodatku Základního prospektu nedošlo k žádné změně ve finanční nebo obchodní situaci Emitenta, která by měla významný nepříznivý dopad na finanční situaci, budoucí provozní výsledky, peněžní toky či celkový výhled Emitenta.

19 VÝZNAMNÉ SMLOUVY EMITENTA

K datu tohoto 1. Dodatku Základního prospektu má Emitent uzavřenu následující úvěrovou smlouvu:

- (i) Smlouva o úvěru ze dne 1. ledna 2013, uzavřená mezi společnostmi Czech Property Investments, a.s. (věřitel) a Emitentem (dlužník), s úvěrovým rámcem 250 000 000 CZK Splatnost úvěru je 31. prosince 2019. Ke dni 11.4.2014 činila čerpaná a nesplacená výše jistiny úvěru 145 311 431,98 CZK. Úvěr není zajištěn. Emitent je oprávněn splatit veškerá nesplacená čerpání nebo jakoukoli část nesplacených čerpání před datem splatnosti.

21 ZVEŘEJNĚNÉ DOKUMENTY

Níže uvedený text doplňuje text kapitoly 11.5 Základního prospektu následujícím způsobem:

Po dobu platnosti Základního dokumentu lze dle potřeby nahlédnout v sídle Emitenta, tj. na adrese Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00 rovněž do následujících dokumentů (nebo jejich kopii):

- (k) Nezávislý odhad Zastavených nemovitostí – “DESKTOP VALUATION OF VARIOUS PROPERTIES OWNED BY CPI BYTY a.s. as at 31 DECEMBER 2013, CZECH REPUBLIC“ vypracovaný ke dni 31. prosince 2013 nezávislým odhadcem společností DTZ Czech Republic, a.s.

Plné znění auditované roční účetní závěrky Emitenta, včetně příloh a výroku auditora za období roku 2013 bude rovněž společně se všemi ostatními dokumenty, na které se Základní prospekt odvolává, po dobu po kterou zůstanou Dluhopisy nesplaceny, na požádání k nahlédnutí v běžné pracovní době v sídle Emitenta.

22 ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICCE

Níže uvedený text zcela nahrazuje text kapitoly 22.1 Základního prospektu nazvané „Úrokový příjem“ v části týkající se zdanění úroku vypláceného fyzické osobě, která není českým daňovým rezidentem následujícím způsobem:

Režim zdanění úroku vypláceného fyzické osobě, která není českým daňovým rezidentem a zároveň dosahuje úroky prostřednictvím stále provozovny v České republice, je nejasný v tom ohledu, zda tyto úroky podléhají srážkové dani v sazbě 15 % (která v tom případě představuje konečné zdanění úroku v České republice), nebo zda tyto úroky tvoří součást obecného základu daně. Pokud tyto úroky nepodléhají srážkové dani a tvoří součást obecného základu daně, pak podléhají dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 %. V tomto případě je též nejasné, zda tyto úroky podléhají případně též solidárnímu zvýšení daně ve výši 7 % z kladného rozdílu mezi součtem příjmů zahrnovaných do dílčího základu daně z příjmů ze závislé činnosti a dílčího základu daně z příjmů z podnikání a jiné samostatné výdělečné činnosti v příslušném zdaňovacím období, a částkou 1.242.432 Kč (solidární zvýšení daně se uplatní za zdaňovací období 2013 až 2015). V případě, že úrokový příjem tvoří součást obecného základu daně a je dosahován prostřednictvím české stále provozovny fyzické osoby, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň není daňovým rezidentem členského státu EU nebo Evropského hospodářského prostoru, je Emitent povinen při výplatě úroku srazit zajištění daně ve výši 10 % z tohoto příjmu. Částka zajištění daně se zaokrouhluje na celé Kč nahoru. Fyzická osoba podnikající v České republice prostřednictvím stále provozovny je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání, přičemž sražené zajištění daně se započítává na její celkovou daňovou povinnost.

Níže uvedený text zcela nahrazuje textu kapitoly 22.1 Základního prospektu s názvem „Příjem z prodeje“ v části týkající se zdanění úroku vypláceného fyzické osobě následujícím způsobem:

Zisky z prodeje dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem a zároveň tyto zisky dosahuje v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, nepodléhají srážkové dani a zahrnují se do obecného základu daně, kde podléhají dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 % a pokud jsou realizovány v rámci podnikatelské činnosti fyzické osoby, která dluhopisy prodává, případně též solidárnímu zvýšení daně ve výši 7 % z kladného rozdílu mezi součtem příjmů zahrnovaných do dílčího základu daně z příjmů ze závislé činnosti a dílčího základu daně z příjmů z podnikání a jiné samostatné výdělečné činnosti v příslušném zdaňovacím období, a částkou 1.242.432 Kč (solidární zvýšení daně se uplatní za zdaňovací období 2013 až 2015). Ztráty z prodeje dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

Zisky z prodeje dluhopisů, které nebyly zahrnuty v obchodním majetku, u fyzických osob jsou obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud mezi nabytím a prodejem dluhopisů uplyne doba alespoň 3 let.

24 SEZNAM POUŽITÝH DEFINIC, POJMŮ A ZKRATEK

Tímto 1. Dodatkem Základního prospektu se doplňují následující definice:

„**NOZ**“ znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění;

„**ZOK**“ znamená zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění.

Účetní závěrka končí 31. prosincem 2013



CPI BYTY, a.s.

Výkaz o finanční pozici

	Bod	31. prosince 2013	31. prosince 2012
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Investice do nemovitostí	3.1	7 571 869	7 407 109
Pozemky, budovy a zařízení	3.2	962	1 299
Dlouhodobá aktiva celkem		7 572 831	7 408 408
Krátkodobá aktiva			
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	3.4	479 708	974 529
Pohledávky z titulu daně z příjmu		--	17 581
Poskytnuté úvěry	3.3	28 709	15 165
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3.5	107 780	189 678
Krátkodobá aktiva celkem		616 197	1 196 953
AKTIVA CELKEM		8 189 028	8 605 361
VLASTNÍ KAPITÁL			
Základní kapitál	3.6	2 000	2 000
Ostatní fondy	3.6	2 119 582	2 119 582
Výsledek hospodaření minulých let	3.6	1 214 511	1 272 679
Vlastní kapitál celkem		3 336 093	3 394 261
ZÁVAZKY			
Dlouhodobé závazky			
Úročené úvěry a půjčky	3.7	145 761	2 872 529
Vydané dluhopisy	3.8	2 933 789	--
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	3.9	43 348	80 937
Odložený daňový závazek	3.11	1 154 016	1 130 355
Dlouhodobé závazky celkem		4 276 914	4 083 821
Krátkodobé závazky			
Úročené úvěry a půjčky	3.7	29 664	322 591
Vydané dluhopisy	3.8	95 334	--
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	3.9	447 457	800 146
Rezervy	3.10	3 566	4 542
Krátkodobé závazky celkem		576 021	1 127 279
Závazky celkem		4 852 935	5 211 100
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		8 189 028	8 605 361

Nedílnou součástí účetní závěrky je příloha na stranách 6 až 46.

Výkaz o úplném výsledku

	Bod	2013	2012
Příjmy z pronájmu	4.1	480 304	464 961
Ztráta ze služeb spojených s nájmem	4.2	-5 599	-12 455
Náklady na provoz nemovitosti	4.3	-446 864	-511 151
Čisté výnosy z pronájmu a služeb		27 841	-58 645
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	4.4	334 044	737 166
Zisk / (Ztráta) z prodeje investic do nemovitostí	4.5	-54 919	324
Zisk z prodeje dceřiných společností		--	4 657
Správní náklady	4.6	-9 742	-13 196
Ostatní výnosy	4.7	8 458	5 908
Ostatní náklady	4.8	-36 750	-30 710
Provozní výsledek hospodaření		268 932	645 504
Finanční výnosy	4.9	156	565
Finanční náklady	4.10	-163 595	-137 392
Čisté finanční náklady		-163 439	-136 827
Zisk před zdaněním		105 493	508 677
Daň z příjmů	4.11	-23 661	-118 289
Zisk z pokračujících činností		81 832	390 388
Zisk za účetní období		81 832	390 388
Úplný výsledek celkem za účetní období		81 832	390 388
Zisk připadající na vlastníky Společnosti		81 832	390 388
Úplný výsledek celkem za účetní období připadající na vlastníky Společnosti		81 832	390 388
Zisk na akcii			
Základní zisk na akcii	3.6	4 092	19 519
Zředěný zisk na akcii	3.6	4 092	19 519

Nedílnou součástí účetní uzávěrky je příloha na stranách 6 až 46.

Přehled o peněžních tocích

	2013	2012
Provozní činnost		
Zisk před zdaněním	105 493	508 677
Úpravy o:		
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	-334 044	-737 166
Čisté úrokové náklady	163 439	135 120
Snížení hodnoty aktiv	28 292	22 435
Zisk / (Ztráta) z prodeje investic do nemovitostí	54 919	-324
Zisk / (Ztráta) z prodeje dceřiných společností	--	-4 657
Odpisy	337	267
Ostatní finanční náklady	--	1 707
Zisk před změnami pracovního kapitálu a rezerv	18 436	-73 941
Změna stavu pohledávek z obchodních vztahů a ostatních pohledávek	8 615	4 146
Změna stavu závazků z obchodních vztahů a ostatních závazků	-65 138	64 618
Změna stavu rezerv	-976	2 946
Zaplacená daň z příjmu	17 581	-54
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	-21 482	-2 285
Investiční činnosti		
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí	168 271	223 119
Pořízení investic do nemovitostí	-44 954	-14 243
Pořízení pozemků, budov a zařízení	--	--
Ostatní úvěry - splacení	-24 000	84 482
Přijaté úroky	--	565
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	99 317	293 923
Finanční činnost		
Výnosy z vydaných dluhopisů	2 927 914	--
Vyplacené dividendy	-140 000	--
Čerpání / (splátky) úvěrů a půjček	-2 910 830	-127 162
Čerpání / (splátky) závazků z finančního leasingu	-284	562
Zaplacené úroky	-36 533	-126 956
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	-159 733	-253 556
Čisté zvýšení / (snížení) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	-81 898	38 082
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku roku	189 678	151 596
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci roku	107 780	189 678

Nedílnou součástí účetní závěrky je příloha na stranách 6 až 46.

Přehled o změnách ve vlastním kapitálu

	Základní kapitál	Ostatní fondy	Výsledek hospodaření minulých let	Vlastní kapitál
Zůstatek k 1. lednu 2012	2 000	2 119 582	2 812 291	4 933 873
Zisk za účetní období	--	--	390 388	390 388
Úplný výsledek hospodaření za účetní období	--	--	390 388	390 388
<i>Transakce s vlastníky Společnosti, zaúčtované přímo do vlastního kapitálu</i>				
Dividendy	--	--	-1 930 000	-1 930 000
Zůstatek k 31. prosinci 2012	2 000	2 119 582	1 272 679	3 394 261
Zůstatek k 1. lednu 2013	2 000	2 119 582	1 272 679	3 394 261
Zisk za účetní období	--	--	81 832	81 832
Úplný výsledek hospodaření za účetní období	--	--	81 832	81 832
<i>Transakce s vlastníky Společnosti, zaúčtované přímo do vlastního kapitálu</i>				
Dividendy	--	--	-140 000	-140 000
Zůstatek k 31. prosinci 2013	2 000	2 119 582	1 214 511	3 336 093

Nedílnou součástí účetní závěrky je příloha na stranách 6 až 46.

Příloha k účetní závěrce

1 Všeobecné informace

CPI BYTY, a.s. (dále “Společnost” nebo “CPI BYTY”) je akciová společnost zaozená dle práva České republiky dne 14. listopadu 2000.

Hlavním předmětem činnosti Společnosti je pronájem bytů a nebytových prostor.

Sídlo Společnosti

Václavské náměstí 1601/47

110 00 Praha 1

Česká republika

IČO

262 28 700

Akcionář

Jediným akcionářem Společnosti je společnost Czech Property Investments, a.s. (dále „CPI a.s.”) se sídlem Václavské náměstí 1601/47, 110 00 Praha 1, Česká republika. Identifikační číslo jediného akcionáře je 427 16 161. Společnost je součástí konsolidačního celku CPI a.s. (dále „Skupina CPI”), kterou ovládá pan Radovan Vítek.

Vedení Společnosti:

k 31. prosinci 2013

Představenstvo

Předseda

Marek Stublej, od 15. března 2010

Členové

Milan Trněný, od 15. března 2010

Zdeněk Havelka, od 15. března 2010

Dozorčí rada

Předseda

Pavel Semrád, od 15. března 2010

Členové

Josef Štolba, od 8. června 2011

Radovan Vítek, od 8. června 2011

k 31. prosinci 2012

Představenstvo

Předseda

Marek Stublej, od 15. března 2010

Členové

Milan Trněný, od 15. března 2010

Zdeněk Havelka, od 15. března 2010

Dozorčí rada

Předseda

Pavel Semrád, od 15. března 2010

Členové

Josef Štolba, od 8. června 2011

Radovan Vítek, od 8. června 2011

Vzhledem ke změnám ve vedení společnosti od 1. ledna 2014 do termínu konání zasedání představenstva byly tyto finanční výkazy schávely nově zvolenými členy představenstva. Více informací k následným událostem je obsaženo v bodě 8.

Zaměstnanci

K 31. prosinci 2013 Společnost měla 76 zaměstnanců (k 31. prosinci 2012 – 92 zaměstnanců).

2 Přehled zásadních účetních postupů

2.1. Pravidla pro sestavení účetní závěrky

(a) Prohlášení o shodě

Tato účetní závěrka byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (International Financial Reporting Standards, IFRS) ve znění přijatém Evropskou unií.

Vydání této účetní závěrky bylo schváleno představenstvem dne 18. dubna 2014.

(b) Nové standardy

Při přípravě této účetní závěrky Společnost použila nové či změněné standardy a interpretace, které musejí být povinně aplikovány pro účetní období začínající 1. lednem 2013 (níže nejsou uvedeny nové či změněné standardy a interpretace, které se týkají jednak společností, které připravují účetní závěrku v souladu s IFRS poprvé, a také neziskových společností a organizací působících ve veřejném sektoru, neboť tyto standardy a interpretace se na Společnost nevztahují).

- **IAS 1 vykazání položek ostatního úplného výsledku – Dodatky k IAS 1**

Dodatky k IAS 1 zavádějí seskupování položek vykázaných v ostatním úplném výsledku. Položky, které mohou být reklasifikovány do zisku nebo ztráty v budoucím časovém okamžiku, musí být vykázány odděleně od položek, které nikdy nebudou reklasifikovány. Tento dodatek neměl žádný dopad na finační pozici Společnosti nebo výsledky jejich operací.

- **IFRS 13 Oceňování reálnou hodnotou**

IFRS 13 nahrazuje pokyny pro oceňování reálnou hodnotou obsažených v jednotlivých IFRS standardech jedním jediným zdrojem pokynů pro takové oceňování. Standard definuje reálnou hodnotu, vytváří rámec pro stanovení reálné hodnoty a stanovuje požadavky na zveřejňování ocenění reálnou hodnotou. IFRS 13 objasňuje postup ocenění reálnou hodnotou, pokud je to doporučeno nebo dovoleno jinými IFRS standardy. Použití standardu IFRS 13 nemělo materiální dopad na oceňování reálnou hodnotou Společností. IFRS 13 také vyžaduje rozsáhlejší popis o reálné hodnotě. Požadovaná dodatečná zveřejnění jsou uvedena v jednotlivých kapitolách týkajících se majetku a závazků, u kterých se aplikuje reálná hodnota. Hierarchie reální hodnoty je uvedena v bodu 5.6.

Některé nové standardy a výklady nejsou aplikované

Několik nových standardů, dodatků a výkladů platných pro reportovaná období začínající od 1. ledna 2014 nebylo použito při přípravě této účetní závěrky. Níže jsou uvedeny takové, které by pro Společnost mohly být příslušné.

V nejbližší době Společnost neplánuje použít tyto standardy, protože rozsah dopadu jejich zavedení je očekávan v nevýznamné míře.

- **IFRS 9 Finanční nástroje (2010), IFRS 9 Finanční nástroje (2009)**

IFRS 9 (2009) zavádí nové požadavky pro klasifikaci a ocenění finančních aktiv. Dle IFRS 9 (2009) jsou finanční aktiva klasifikována a oceněna na základě business modelu, který odpovídá způsobu jejich držby a charakteristikám jejich zasmělných peněžních toků. IFRS 9 (2010) zavádí dodatečné změny vztahující se k finančním závazkům. IASB v současné době aktivně pracuje na projektu vytvoření omezených dodatků ke klasifikaci a ocenění dle IFRS 9 a vytvoření nových požadavků týkajících se snížení hodnoty finančních aktiv a zajišťovacího účetnictví. IFRS 9 (2010) a (2009) vstupují v platnost pro účetní období začínající od 1. ledna 2015, přičemž jejich dřívější použití je povoleno.

- **IAS 36 Snížení hodnoty aktiv**

Dodatek k IAS 36 Snížení hodnoty aktiv odstranil některá vykázaní zpětně získatelných částkách peněžotvorných jednotek, které byly zahrnuty v IAS 36 vydáním IFRS 13.

(c) Způsob oceňování

Účetní závěrka byla sestavena na základě historických cen kromě následujících položek ve výkazu o finanční pozici:

- investice do nemovitostí jsou oceněny reálnou hodnotou;
- finanční nástroje jsou oceněny reálnou nebo zůstatkovou hodnotou.

(d) Funkční měna a měna vykazování

Tato účetní uzávěrka je vykázána v českých korunách (Kč), které jsou současně funkční měnou Společnosti. Všechny finanční informace vykázané v Kč byly zaokrouhleny na celé tisíce, není-li uvedeno jinak.

(e) Použití odhadů a úsudků

Při přípravě účetní závěrky v souladu s IFRS provádí vedení Společnosti odhady a činí úsudky a předpoklady, které mají vliv na aplikaci účetních postupů a na vykazovanou výši aktiv a závazků, výnosů a nákladů. Tyto odhady a předpoklady jsou založeny na bázi historických zkušeností a různých dalších faktorů, které jsou považovány za přiměřené za podmínek, při nichž jsou úsudky ohledně účetních hodnot aktiv a závazků činěny, a to v situacích, kdy nejsou zcela evidentní z jiných zdrojů. Skutečné výsledky se od odhadů mohou lišit.

Odhady a předpoklady jsou průběžně revidovány. Revize účetních odhadů jsou zohledněny v období, ve kterém jsou tyto odhady revidovány, a ve všech dotčených budoucích obdobích.

Informace o předpokladech a odhadovaných nejistotách, které mají nejvýznamnější vliv na částky vykázané v účetní závěrce, jsou uvedeny v bodě:

- 2.2 (c) – Investice do nemovitostí;
- 5.6 – Finanční instrumenty a Reálné hodnoty.

2.2. Významné účetní postupy a politiky

S výjimkou změn uvedených v kapitole 2.1. (b) Nové standardy, účetní postupy a politiky uvedené níže byly aplikovány konzistentně na všechna účetní období vykázaná v této účetní závěrce.

(a) Podnikové kombinace

Podnikové kombinace jsou účtovány pomocí metody koupě k datu akvizice, což je datum, ke kterému dojde k postoupení kontroly na Společnost. Kontrola představuje pravomoc ovládat finanční a provozní aktivity účetní jednotky za účelem získání užiteků z jejich aktivit. Skupina při vyhodnocování kontroly zohledňuje potenciální hlasovací práva, která jsou aktuálně uplatnitelná.

Společnost oceňuje goodwill k datu akvizice takto:

- reálná hodnota předané protihodnoty; plus
- vykázaná částka případných nekontrolních podílů na nabývaném podniku; plus
- v případě postupné podnikové kombinace reálná hodnota dříve drženího podílu na vlastním kapitálu nabývaného podniku; mínus
- čistá vykázaná částka (zpravidla reálná hodnota) identifikovatelných nabytých aktiv a identifikovatelných převzatých závazků.

V případě, že je tento přebytek negativní, je v hospodářském výsledku okamžitě vykázán přínos z výhodné koupě.

Předaná protihodnota nezahrnuje částky týkající se vypořádání dříve existujících vztahů. Tyto částky jsou zpravidla vykázané v hospodářském výsledku.

Transakční náklady (kromě těch, které se týkají emise dluhových či majetkových cenných papírů), které Společnosti vzniknou v souvislosti s podnikovou kombinací, jsou účtovány do nákladů v okamžiku vzniku.

Případný závazek z podmíněné protihodnoty je oceňován reálnou hodnotou k datu akvizice. V případě, že je podmíněná protihodnota klasifikována jako vlastní kapitál, pak není přeceňována a o úhradě je účtováno v rámci vlastního kapitálu. Jinak jsou následné změny reálné hodnoty podmíněné protihodnoty vykazovány v hospodářském výsledku.

Nekontrolní podíly jsou oceněny ve výši jejich poměrného podílu na reálné hodnotě vykázaných aktiv a závazků. Následně jsou případné ztráty přiřaditelné nekontrolnímu podílu přesahující jeho výši alokovány oproti podílům mateřské společnosti.

(b) Podnikové kombinace mezi účetními jednotkami pod společnou kontrolou

Podniková kombinace mezi účetními jednotkami nebo podniky pod společnou kontrolou je takovou podnikovou kombinací, ve které jsou všechny kombinující účetní jednotky nebo podniky finálně ovládané stejnou stranou nebo stranami, a to před uskutečněním i po uskutečnění podnikové kombinace, a tato kontrola není dočasná.

S ohledem na chybějící detailnější pokyny aplikovala Společnost konzistentně metodu koupě při účtování o všech transakcích týkajících se společné kontroly.

(c) Cizí měny

(i) Funkční měny

Funkční měnou Společnosti je česká koruna, neboť Společnost je zapsána do obchodního rejstříku v České republice a provozuje zde rovněž svou podnikatelskou činnost.

(ii) Transakce v cizích měnách

Transakce v cizích měnách jsou přepočteny na příslušné funkční měny Společnosti kurzem platným k datu transakce. Aktiva a pasiva denominovaná v zahraniční měně se k rozvahovému dni přepočítají na funkční měnu kurzem platným v daný den. Kurzový zisk/ztráta u peněžních položek je rozdíl mezi amortizovanou hodnotou ve funkční měně k začátku období, upravený o efektivní úrokovou sazbu a platby během období, a amortizovanou hodnotou v cizí měně přepočtenou kurzem platným na konci období.

Nepeněžní aktiva a pasiva v cizích měnách, která jsou oceňována reálnou hodnotou, jsou přepočtena na funkční měnu kurzem platným k datu, kdy byla reálná hodnota stanovena. Nepeněžní položky v cizí měně, které jsou oceňovány na základě historických cen, jsou přepočteny kurzem platným k datu transakce.

Kurzové rozdíly vznikající při přepočtu jsou zaúčtovány do zisku nebo ztráty s výjimkou rozdílů vznikajících při přepočtu přípustného zajištění peněžních toků (za předpokladu, že je zajištění účinné), které jsou zaúčtovány do ostatního úplného výsledku.

(d) Investice do nemovitostí

Investice do nemovitosti je držena za účelem dosažení příjmu z pronájmu, nebo kapitálového zhodnocení, případně obojího. Investice do nemovitosti je při prvotním zachycení oceněna pořizovací cenou a následně reálnou hodnotou, přičemž změny této reálné hodnoty jsou účtovány do výsledku hospodaření.

Požizovací cena zahrnuje výdaje, které jsou přímo přiřaditelné pořízení dané investice do nemovitosti. Pořizovací cena investice do nemovitosti vlastní výroby zahrnuje náklady na materiál a přímé mzdy a všechny ostatní náklady přímo přiřaditelné uvedení dané investice do funkčního stavu podle jejího zamýšleného použití a aktivované výpůjční náklady.

Nezávislá externí znalecká společnost, disponující nezbytnou odbornou způsobilostí a předchozími zkušenostmi s oceňováním předmětné kategorie investic do nemovitostí v dané lokalitě, ocenila portfolio investic do nemovitostí ke konci roku 2013, resp. 2012. Výsledky nezávislého znaleckého posudku byly dále analyzovány oceňovací komisí Společnosti a zváženy při finálních odhadech reálné hodnoty provedených vedením.

(i) Rezidenční nemovitosti

Rezidenční nemovitosti byly oceněny metodou diskontovaných peněžních toků. Výpočet diskontovaných peněžních toků vychází z ocenění příjmu z pronájmu se zohledněním nepřeučtovatelných nákladů a s použitím

diskontní sazby pro stávající riziko týkající se příjmu po dobu 10 let. Po 10 letech je vypočtena rozhodná zbytková hodnota (exit scenario).

(ii) Pozemky a neobsazené budovy

Pozemky a neobsazené budovy byly oceněny pomocí metody přímého porovnání s cílem určit hodnotu dané nemovitosti v jejím stávajícím stavu. Bylo provedeno porovnání jiných pozemků/budov obdobného charakteru, které jsou v obdobné lokalitě v současnosti na trhu.

Zisk či ztráta z prodeje investice do nemovitosti (vypočtený/vypočtená jako rozdíl mezi čistým příjmem z prodeje a účetní hodnotou dané položky) se účtuje do výsledku hospodaření.

(e) Najatý majetek

Najatý majetek, u něhož Společnost přejímá v podstatě všechna rizika a přínosy spojené s vlastnictvím, je klasifikován jako finanční leasing. Najatý majetek je při prvotním zachycení oceněn reálnou hodnotou nebo současnou hodnotou minimálních budoucích splátek, přičemž se použije nižší z těchto dvou hodnot.

Po prvotním zachycení je o daném majetku účtováno v souladu s účetním postupem vztahujícím se na daný majetek.

Ostatní nájmy jsou operativním leasingem a kromě investic do nemovitostí není najatý majetek vykázán ve výkazu o finanční pozici Společnosti. Nemovitosti držené v rámci operativního leasingu, které odpovídají definici investice do nemovitosti, jsou jednotlivě klasifikovány jako investice do nemovitosti. Investice do nemovitostí v rámci operativního leasingu jsou ve výkazu o finanční pozici Společnosti vykázány v reálné hodnotě. Splátky leasingu jsou účtovány dle účetní politiky 2.2(n).

(f) Pozemky, budovy a zařízení

(i) Zachycování a oceňování

Položky pozemků, budov a zařízení jsou oceněny pořizovací cenou sníženou o oprávkou (viz níže) a kumulované ztráty ze snížení hodnot (viz účetní politika 2.2(j)).

Pořizovací cena zahrnuje výdaje, které jsou přímo přiřaditelné pořízení daného majetku. Pořizovací cena majetku vlastní výroby zahrnuje náklady na materiál a přímé mzdy, jakékoli jiné náklady přímo přiřaditelné uvedení majetku do funkčního stavu podle jeho zamýšleného použití, a je-li to relevantní, původní odhad nákladů na demontáž a odstranění stavebních zařízení a obnovení stavebního místa, na kterém jsou tato zařízení umístěna, aktivované vypůjčné náklady a poměrnou část režijních výrobních nákladů.

Pokud mají složky pozemků, budov a zařízení různou dobu životnosti, jsou vykázány jako samostatné položky (významné složky) pozemků, budov a zařízení.

Zisk či ztráta z prodeje položky pozemků, budov a zařízení (vypočtený/vypočtená jako rozdíl mezi čistým příjmem z prodeje a účetní hodnotou dané položky) se účtuje do výsledku hospodaření.

(ii) Přeřazení do investic do nemovitostí

V okamžiku, kdy se vlastníkem užívaná nemovitost stane investicí do nemovitosti, se daná nemovitost přecení na reálnou hodnotu a přeřadí do investic do nemovitostí. Případný zisk z přecenění se účtuje do výsledku hospodaření v rozsahu, v němž kompenzuje předchozí snížení hodnoty dané nemovitosti, přičemž jakýkoliv zbývající zisk je účtován do ostatního úplného výsledku a vykázán v oceňovacích rozdílech z přecenění ve vlastním kapitálu. Případná ztráta se okamžitě účtuje do výsledku hospodaření.

(iii) Následné výdaje

Následné výdaje jsou aktivovány, pouze pokud je pravděpodobný budoucí ekonomický přínos spojený s těmito výdaji. Náklady na běžné opravy a údržbu jsou účtovány do výsledku hospodaření v období, kdy vzniknou.

(iv) Odpisy

Položky pozemků, budov a zařízení se do výsledku hospodaření odepisují rovnoměrně po dobu jejich odhadované životnosti. Najatý majetek je odepisován po dobu trvání nájmu nebo po dobu životnosti majetku, a to vždy po tu, která je kratší, pokud není dostatečně jisté, že Společnost majetek na konci trvání nájmu získá do vlastnictví. Pozemky se neodepisují.

Položky pozemků, budov a zařízení jsou odepisovány od data, kdy jsou instalovány a připraveny k užívání, nebo v případě majetku vlastní výroby od data, kdy je daný majetek dokončen a připraven k užívání.

Odhadované doby životnosti pro běžné a srovnávací období jsou následující:

Majetek	2013	2012
Zařízení	10 let	10 let
Automobily	5 let	5 let
Inventář	5 let	5 let
Počítače	3 roky	3 roky

Odpisové metody, doby životnosti a zbytkové hodnoty (pokud nejsou nevýznamné) jsou prověřovány vždy k datu účetní závěrky a dle potřeby upravovány.

(g) Nehmotný majetek**(i) Goodwill**

Podnikové kombinace jsou účtovány pomocí metody koupě. Goodwill vzniklý při akvizici dceřiných společností je vykázán v rámci nehmotného majetku.

Následně se goodwill oceňuje v pořizovací ceně snížené o kumulované ztráty ze snížení hodnoty. Goodwill je přiřazen penězotvorným jednotkám (aktivům) a není odepisován, je však každoročně testován na snížení hodnoty (viz účetní postup 2.2(j)).

(ii) Ostatní nehmotný majetek

Ostatní nehmotný majetek s omezenou dobou životnosti pořízený Společností se oceňuje pořizovací cenou sníženou o opravy (viz níže) a kumulované ztráty ze snížení hodnoty (více v bodě 2.2(j)).

(iii) Následné výdaje

Následné výdaje na nehmotný majetek jsou aktivovány pouze v případě, že pokud je pravděpodobný budoucí ekonomický přínos spojený s těmito výdaji. Náklady na běžné opravy a údržbu jsou účtovány do výsledku hospodaření v období, kdy vzniknou.

(iv) Odpisy

S výjimkou goodwillu je nehmotný majetek odepisován do výsledku hospodaření rovnoměrně po dobu odhadované životnosti od data jeho uvedení do užívání

Odhadované doby životnosti pro běžné a srovnávací období jsou následující:

Majetek	2013	2012
Software	3-8 let	3-8 let
Ostatní nehmotný majetek	3-5 let	3-5 let

Odpisové metody, doby životnosti a zbytkové hodnoty (pokud nejsou nevýznamné) jsou prověřovány vždy k datu účetní závěrky a dle potřeby upravovány.

(h) Investice do dceřiných společností

Dceřiná společnost je podnik ovládaný Společností, jehož finanční a provozní procesy mohou být ovládaný Společností s cílem získat užitek z jeho činnosti.

Investice do dceřiných společností se oceňují pořizovacími náklady sníženými o ztráty ze snížení hodnoty.

(i) Finanční nástroje**(i) Nederivátová finanční aktiva**

Nederivátová finanční aktiva zahrnují investice do kapitálových a dluhových cenných papírů, poskytnuté úvěry, pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky a peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty.

Společnost provádí prvotní zaúčtování úvěrů, pohledávek a vkladů ke dni jejich vzniku. Všechna ostatní finanční aktiva (včetně finančních aktiv označených jako nástroje oceňované v reálné hodnotě vykazované do zisku nebo ztráty) jsou prvotně zaúčtována k datu obchodu, což je datum, kdy se Společnost stane účastníkem smluvních ustanovení daného nástroje.

Společnost finanční aktivum odúčtuje, když smluvní práva na peněžní toky z finančního aktiva vyprší nebo když převede práva na smluvní peněžní toky v rámci transakce, v rámci níž jsou převedena v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva. Případný podíl na těchto převedených finančních aktivech, který si Společnost vytvoří nebo ponechá, se zaúčtuje jako samostatné aktivum či závazek.

Finanční aktiva a závazky se započtou a ve výkazu o finanční pozici uvedou v čisté částce jen tehdy, pokud Společnost má právní nárok tyto částky započítat a má v úmyslu provést vypořádání v čisté výši nebo realizovat příslušné aktivum a zároveň vypořádat příslušný závazek.

Poskytnuté úvěry

Úvěry jsou finanční aktiva s pevně stanovenými nebo určitelnými platbami, která nejsou kótována na aktivním trhu. Tato aktiva jsou prvotně zaúčtována v reálné hodnotě navýšené o veškeré přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou poskytnuté úvěry oceněny v zůstatkové hodnotě (s použitím metody efektivní úrokové míry), snižené o ztráty ze snížení hodnoty (více v bodě 2.2(j)).

Související finanční náklady, včetně prémie při splacení úvěru a přímých nákladů na poskytnutí úvěru, jsou časově rozlišovány do výsledku hospodaření za použití metody efektivní úrokové míry a zvyšují účetní hodnotu daného nástroje v rozsahu, v jakém nejsou vypořádány v období vzniku.

Zpětně získatelná částka úvěrů poskytnutých Společností odpovídá současné hodnotě očekávaných budoucích peněžních toků diskontovaných pomocí původní efektivní úrokové míry (tj. efektivní úrokové míry vypočtené při prvotním zaúčtování těchto finančních aktiv). Krátkodobé pohledávky nejsou diskontovány.

Společnost klasifikuje tu část dlouhodobých úvěrů, jejíž doba splatnosti je kratší než jeden rok vzhledem k datu výkazu o finanční pozici, jako krátkodobou.

Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky

Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky jsou finanční aktiva s pevně stanovenými nebo určitelnými platbami, která nejsou kótována na aktivním trhu. Tato aktiva jsou prvotně zaúčtována v reálné hodnotě navýšené o veškeré přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou pohledávky oceněny v zůstatkové hodnotě (s použitím metody efektivní úrokové míry), snižené o ztráty ze snížení hodnoty (více v bodě 2.2(j)).

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují hotovost a vklady se splatností do 3 měsíců od data pořízení, které jsou vystaveny nevýznamnému riziku změn reálné hodnoty a které Společnost používá při řízení svých krátkodobých závazků. Bankovní účty a vklady, které jsou splatné na požádání a tvoří nedílnou součást řízení peněžních prostředků Společnosti, jsou pro účely přehledu o peněžních tocích vykazány jako složka peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů.

Finanční aktiva držená do splatnosti

Pokud Společnost hodlá a je schopna držet dluhové cenné papíry až do splatnosti, pak jsou tato finanční aktiva klasifikována jako držená do splatnosti. Finanční aktiva držená do splatnosti jsou prvotně zaúčtována v reálné hodnotě navýšené o veškeré přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou finanční aktiva držená do splatnosti oceněna v zůstatkové hodnotě (s použitím metody efektivní úrokové míry), snižené o ztráty ze snížení hodnoty (více v bodě 2.2(j)).

Finanční aktiva držená do splatnosti zahrnují dluhopisy.

Realizovatelná finanční aktiva

Realizovatelná finanční aktiva jsou nederivátová finanční aktiva, která jsou označena jako realizovatelná nebo která nejsou zařazena do žádné z výše uvedených kategorií finančních aktiv. Realizovatelná finanční aktiva jsou prvotně zaúčtována v reálné hodnotě navýšené o veškeré přímo přiřaditelné transakční náklady.

Po prvotním zaúčtování jsou oceněna reálnou hodnotou, jejíž změny s výjimkou ztrát ze snížení hodnoty (viz bod 2.2 (j)) jsou zachyceny v ostatním úplném výsledku a vykázány v oceňovacích rozdílech z přecenění ve vlastním kapitálu. Při odúčtování investice se nakumulovaný zisk či ztráta přeúčtuje z vlastního kapitálu do výsledku hospodaření.

Realizovatelná finanční aktiva, jež jsou investicemi do majetkového nástroje, který nemá kótovanou tržní cenu na aktivním trhu a v jehož případě jsou zjevně nevhodné ostatní metody přiměřeného odhadu reálné hodnoty, jsou vykázána v pořizovací ceně.

Realizovatelná finanční aktiva zahrnují majetkové cenné papíry a dluhové cenné papíry.

(ii) **Nederivátové finanční závazky**

Nederivátové finanční závazky zahrnují úvěry a půjčky, vydané dluhopisy, bankovní kontokorenty a závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky. Společnost provádí prvotní zaúčtování vydaných dluhových cenných papírů a podřízených závazků ke dni jejich vzniku. Všechny ostatní finanční závazky (včetně finančních závazků označených jako nástroje oceňované v reálné hodnotě vykazované do zisku nebo ztráty) jsou prvotně zaúčtovány k datu obchodu, což je datum, kdy se Společnost stane účastníkem smluvních ustanovení daného nástroje.

Společnost odúčtuje finanční závazek, pokud dojde ke splnění, zrušení nebo skončení platnosti jejich smluvních povinností.

Společnost řadí nederivátové finanční závazky do kategorie ostatní finanční závazky. Tyto finanční závazky jsou prvotně zaúčtovány v reálné hodnotě snížené o veškeré přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou tyto finanční závazky oceněny v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty finančního závazku a alokace úrokového nákladu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby po očekávanou dobu trvání finančního závazku nebo případně po kratší období.

Úročené úvěry, půjčky a dluhopisy jsou prvotně zaúčtovány v reálné hodnotě snížené o veškeré přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou úročené úvěry, půjčky a dluhopisy oceněny v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry. Bankovní kontokorenty tvoří nedílnou součást řízení peněžních prostředků Společnosti.

Související finanční náklady, včetně prémie při splacení úvěru a přímých nákladů na poskytnutí úvěru, jsou časově rozlišovány do výsledku hospodaření za použití metody efektivní úrokové míry a zvyšují účetní hodnotu daného nástroje v rozsahu, v jakém nejsou vypořádány v období vzniku.

Společnost klasifikuje tu část dlouhodobých úvěrů a dluhopisů, jejíž doba splatnosti je kratší než jeden rok vzhledem k datu výkazu o finanční pozici, jako krátkodobou.

Transakční náklady

Vydané dluhopisy jsou prvotně vykázány ve výši výnosů z emitovaných dluhopisů, bez transakčních nákladů.

Transakční náklady dluhopisů zahrnují poplatky a provize makléřům, poradcům, makléřům a prodejčům, dále odvody regulačním orgánům a burzám cenných papírů.

Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky jsou prvotně zaúčtovány v reálné hodnotě snížené o veškeré přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou tyto závazky oceněny v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry.

(iii) Základní kapitál**Kmenové akcie**

Kmenové akcie jsou klasifikovány jako vlastní kapitál. Dodatečné náklady přímo přiřaditelné vydání nových akcií a akciových opcí jiné než v podnikové kombinaci jsou zaúčtovány jako snížení vlastního kapitálu po zohlednění daňového efektu.

(j) Snížení hodnoty**(i) Nederivátová finanční aktiva**

Finanční aktiva, která nejsou klasifikována jako nástroje oceňované v reálné hodnotě vykazované do zisku nebo ztráty, jsou vždy k datu účetní závěrky posuzována za účelem zjištění, zda existuje objektivní důkaz o tom, že došlo ke snížení jejich hodnoty. Hodnota finančního aktiva se snížila, pokud existuje objektivní důkaz snížení hodnoty v důsledku jedné nebo více událostí, ke kterým došlo po prvotním zaúčtování aktiva, a pokud tato ztrátová událost (nebo události) měla vliv na odhadované budoucí peněžní toky daného aktiva, které lze spolehlivě odhadnout.

Objektivní důkazy o tom, že došlo ke snížení hodnoty finančních aktiv, zahrnují prodlení či neplacení ze strany dlužníka, restrukturalizaci pohledávky Společnosti za podmínek, o nichž by Společnost jinak neuvažovala, náznaky konkurzu dlužníka či emitenta, nepříznivé změny v platební situaci dlužníků či emitentů, hospodářské podmínky, které korelují s prodleními či zánikem aktivního trhu u cenného papíru. Objektivním důkazem snížení hodnoty je u investice do kapitálového cenného papíru také významný nebo dlouhotrvající pokles její reálné hodnoty pod její pořizovací cenu.

Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou

Společnost zvažuje důkazy snížení hodnoty finančních aktiv oceňovaných zůstatkovou hodnotou (poskytnuté úvěry, pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky, finanční aktiva držená do splatnosti) jak na úrovni jednotlivých aktiv, tak na společné úrovni. Všechna jednotlivě významná aktiva jsou posuzována z hlediska konkrétního snížení hodnoty. Ta, u nichž není zjištěno konkrétní snížení hodnoty, jsou následně posuzována společně z hlediska případného snížení hodnoty, které nastalo, avšak dosud nebylo zjištěno.

Aktiva, která nejsou jednotlivě významná, jsou společně posuzována tak, že se seskupí aktiva s podobnými charakteristikami rizik.

Při posuzování společného snížení hodnoty Společnost používá historické trendy pravděpodobnosti prodlení, načasování úhrad a výše vzniklé ztráty, upravené o úsudek vedení ohledně toho, zda je vzhledem ke stávajícím hospodářským a úvěrovým podmínkám pravděpodobné, že skutečné ztráty budou oproti historickým trendům větší nebo menší.

Ztráta ze snížení hodnoty týkající se finančního aktiva oceněného zůstatkovou hodnotou se vypočte jako rozdíl mezi jeho účetní hodnotou a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků diskontovaných původní efektivní úrokovou mírou daného aktiva. Ztráty se zaúčtují do výsledku hospodaření a zohlední se na účtu opravných položek k poskytnutým úvěrům, pohledávkám z obchodních vztahů a ostatním pohledávkám či finančním aktivům drženým do splatnosti. Úrok z aktiva se sníženou hodnotou se nadále účtuje. Pokud se v důsledku události, která nastala po zaúčtování snížení hodnoty, ztráta ze snížení hodnoty sníží, provede se storno tohoto snížení hodnoty prostřednictvím výsledku hospodaření.

Realizovatelná finanční aktiva

Případné následné zvýšení reálné hodnoty realizovatelného majetkového cenného papíru se sníženou hodnotou se však zaúčtuje do ostatního úplného výsledku.

(ii) Nefinanční aktiva

Účetní hodnoty nefinančních aktiv Společnosti kromě investic do nemovitostí (viz bod 2.2 (d)) a odložených daňových pohledávek (viz bod 2.2 (d)) jsou vždy k datu účetní závěrky prověřovány za účelem zjištění, zda existuje náznak snížení hodnoty. Pokud jakýkoliv takový náznak existuje, odhadne se zpětně získatelné částka daného aktiva. Goodwill a nehmotná aktiva s neurčitou dobou životnosti se testují na snížení hodnoty každý rok. Ztráta ze snížení hodnoty se zaúčtuje, pokud účetní hodnota aktiva nebo peněžotvorné jednotky převyšují jejich zpětně získatelnou částku.

Zpětně získatelná částka aktiva nebo peněžotvorné jednotky je určena jako jejich hodnota z užívání nebo jejich současná hodnota snížená o náklady na prodej, a to podle toho, která z těchto hodnot je vyšší. Pro zjištění hodnoty z užívání se odhadované budoucí peněžní toky diskontují na jejich současnou hodnotu pomocí diskontní sazby před zdaněním, která odráží aktuální tržní stanovení časové hodnoty peněz a rizik specifických pro dané aktivum či peněžotvornou jednotku. Pro účely testování snížení hodnoty se aktiva seskupí do nejmenší skupiny aktiv, která vytváří peněžní příjmy z trvalého užívání, jež jsou výrazně nezávislé na peněžních příjmech z jiných aktiv nebo peněžotvorných jednotek. S ohledem na omezení týkající se velikosti provozního segmentu se peněžotvorné jednotky, kterým byl přiřazen goodwill, agregují tak, aby úroveň, na níž je prováděno testování snížení hodnoty, zohledňovala nejnižší úroveň, na níž se goodwill sleduje pro účely interního výkaznictví. Goodwill pořízený v rámci podnikové kombinace je přiřazen skupinám peněžotvorných jednotek, u nichž se očekává, že budou mít prospěch ze synergických efektů dané kombinace.

Ztráty ze snížení hodnoty se účtují do výsledku hospodaření. Ztráty ze snížení hodnoty peněžotvorných jednotek se přiřazují nejprve tak, aby snížily účetní hodnotu jakéhokoli goodwillu přiřazeného peněžotvorné jednotce (skupině peněžotvorných jednotek), a poté tak, aby poměrným způsobem snížily účetní hodnoty ostatních aktiv v peněžotvorné jednotce (skupině peněžotvorných jednotek).

Ztrátu ze snížení hodnoty goodwillu nelze odúčtovat. U ostatních aktiv se ztráta ze snížení hodnoty zaúčtovaná v předchozích obdobích posuzuje vždy k datu účetní závěrky za účelem zjištění, zda se ztráta snížila nebo již neexistuje. Ztráta ze snížení hodnoty se odúčtuje, pokud došlo ke změně odhadů použitých k určení zpětně získatelné částky. Ztráta ze snížení hodnoty se odúčtuje pouze do té výše, aby účetní hodnota daného aktiva nebyla vyšší než účetní hodnota, která by byla po očištění o odpisy stanovena, pokud by nebyla zaúčtována žádná ztráta ze snížení hodnoty.

(k) Rezervy

Rezerva se vykáže, pokud má Společnost současný smluvní nebo mimosmluvní závazek, který je důsledkem minulé události, a je pravděpodobné, že k vypořádání závazku bude nezbytné vynaložení finančních prostředků Společnosti. Pokud je dopad významný, rezervy se stanoví diskontováním očekávaných budoucích peněžních toků sazbou před zdaněním, která odráží aktuální tržní stanovení časové hodnoty peněz a případně rizik specifických pro daný závazek. Odvíjení diskontu se vykazuje jako finanční náklad.

(l) Poskytnuté záruky

V rámci běžné obchodní činnosti může Společnost poskytovat záruky za úvěrové závazky, které jsou vykázány v účtech mimo výkaz o finanční pozici. Jedná se především o finanční záruky. Na odhadované ztráty z těchto poskytnutých záruk jsou vytvářeny rezervy. Když Společnost tyto ztráty odhaduje, vychází z historických dat týkajících se rizikových parametrů (kreditní konverzní faktory, pravděpodobnost selhání a míra ztráty při selhání).

(m) Výnosy**(i) Příjmy z pronájmu**

Příjmy z pronájmu majetku klasifikovaného jako investice do nemovitostí jsou účtovány jako výnos rovnoměrně po dobu trvání pronájmu. Poskytnuté pobídky týkající se pronájmu jsou účtovány jako nedílná součást celkových příjmů z pronájmu po dobu trvání pronájmu.

Dobou trvání pronájmu se rozumí nezrušitelná doba pronájmu. Jakákoliv další doba, po kterou má nájemce možnost pokračovat v nájmu, není zohledněna.

(ii) Náklady na služby přeúčtovatelné nájemcům

Náklady na služby neúčtovatelné nájemcům se vykazují v čisté výši ve výkazu o úplném výsledku a účtují se na základě vydaných faktur a odhadů.

(iii) Poskytnuté služby

Výnosy z poskytnutých služeb jsou účtovány do výsledku hospodaření, jakmile dojde k převodu významných rizik a výhod spojených s vlastnictvím na kupujícího. Jedná se zpravidla o ostatní služby, které přímo nesouvisí s činnostmi v oblasti pronájmu.

(iv) Služby spojené s nájmem

Ohledně služeb spojených s nájmem, jako je odběr elektřiny, vody apod., jedná Společnost jako zástupce svých nájemců. Společnost hradí poplatky poskytovatelům těchto služeb za své nájemce, kteří platí Společnosti zálohy. Společnost pak provádí finální zúčtování s nájemci na základě jejich aktuální spotřeby. Částky přijaté od nájemců a hrazené poskytovatelům služeb se do finálního zúčtování vykazují jako závazky a pohledávky, přičemž nevstupují přímo do výnosů a nákladů.

(v) Prodej investic do nemovitostí, nemovitostí k obchodování a investic v dceřiných a přidružených společnostech

Výnosy z prodeje investic do nemovitostí, nemovitostí k obchodování a investic v dceřiných a přidružených společnostech jsou účtovány do výsledku hospodaření, jakmile dojde k převodu významných rizik a výhod spojených s vlastnictvím na kupujícího.

(n) Náklady**(i) Náklady na služby a na provoz nemovitostí**

Náklady z uzavřených smluv o poskytování služeb a náklady na provoz nemovitostí jsou účtovány do nákladů v okamžiku jejich vzniku.

(ii) Splátky operativního leasingu

Platby v rámci operativního leasingu se účtují do výsledku hospodaření rovnoměrně po dobu trvání leasingového vztahu. Přijaté pobídky k uzavření smlouvy jsou do výsledku hospodaření účtovány jako nedílná součást celkových nákladů na operativní leasing po dobu trvání nájmu.

Pokud je majetkový podíl držený formou operativního leasingu klasifikován jako investice do nemovitostí, je tento majetkový podíl zaúčtován jako finanční leasing a pro vykázané aktivum je použit model ocenění reálnou hodnotou.

(iii) Splátky finančního leasingu

Minimální leasingové platby v rámci finančního leasingu se rozdělují na finanční náklady a snížení nesplaceného závazku. Finanční náklady jsou alokovány do jednotlivých období během doby leasingu tak, aby byla zajištěna konstantní úroková sazba u zbývajících zůstatku závazku.

(o) Finanční výnosy a finanční náklady

Finanční výnosy zahrnují úrokové výnosy z bankovních úroků, úroků z poskytnutých úvěrů a úroků z nakoupených dluhopisů.

Úrokové výnosy jsou účtovány do výsledku hospodaření v okamžiku jejich vzniku s použitím metody efektivní úrokové míry. Výnosy z dividend jsou účtovány do výsledku hospodaření k datu vzniku nároku Společnosti na jejich vyplacení.

Finanční náklady zahrnují úrokové náklady na úvěry a půjčky, úrokové poplatky týkající se finančního leasingu a bankovní poplatky.

Úroková složka splátek finančního leasingu je účtována do výsledku hospodaření s použitím metody efektivní úrokové míry. Výpůjční náklady, které nejsou přímo přiřaditelné pořízení či výstavbě způsobilého aktiva, jsou účtovány do výsledku hospodaření s pomocí metody efektivní úrokové míry.

Kurzové rozdíly jsou vykazovány v čisté výši jako finanční výnosy nebo finanční náklady v závislosti na tom, zda je výsledkem kurzových pohybů čistý zisk nebo čistá ztráta.

(p) Daň z příjmu

Daň z příjmů zahrnuje splatnou a odloženou daň. Splatná i odložená daň z příjmů se vyazuje do výsledku hospodaření s výjimkou případů, kdy se týká podnikové kombinace nebo položek zaúčtovaných přímo ve vlastním kapitálu nebo v ostatním úplném výsledku.

Splatná daň zahrnuje odhad daňového závazku nebo daňové pohledávky ze zdanitelných příjmů nebo ztráty běžného roku s použitím daňových sazeb platných nebo uzákoněných k datu účetní závěrky a veškeré doměrky a vratky za minulá období.

Odložená daň se vykáže ve vztahu k dočasným rozdílům mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků. Odložená daň se nevykáže ve vztahu k:

- dočasným rozdílům při prvotním zaúčtování aktiv či závazků v rámci transakce, která není podnikovou kombinací a která neovlivňuje ani účetní ani daňový hospodářský výsledek;
- dočasným rozdílům týkajícím se investic v dceřiných společnostech a účetních jednotkách pod společnou kontrolou v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že v dohledné budoucnosti nedojde k jejich stornu; a
- zdanitelným dočasným rozdílům vzniklým při prvotním zaúčtování goodwillu.

Odložená daň se vypočte s použitím daňových sazeb, které budou dle očekávání platné pro dočasné rozdíly v okamžiku jejich storna a které byly uzákoněny k datu účetní závěrky. Odložené daňové pohledávky a závazky jsou kompenzovány, pokud ze zákona existuje právo kompenzace splatných daňových závazků a pohledávek a tyto se vztahují k daním vybíraným stejným daňovým úřadem za stejnou zdaňovanou jednotku, nebo za odlišné zdaňované jednotky, které však mají v úmyslu vypořádat splatné daňové závazky a pohledávky v čisté výši nebo jejichž daňové pohledávky a závazky budou realizovány současně.

O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že v následujících účetních obdobích bude k dispozici zdanitelný zisk, proti kterému bude moci být tato pohledávka uplatněna. Odložené daňové pohledávky se revidují vždy k datu účetní závěrky a snižují se v rozsahu, v jakém je nepravděpodobné, že bude realizováno související daňové využití.

(q) Zisk na akcii

Společnost vykazuje základní a zředěný ukazatel zisku na akcii u svých kmenových akcií. Základní ukazatel zisku na akcii se vypočte vydělením zisku nebo ztráty připadající držitelům kmenových akcií Společnosti váženým průměrem počtu kmenových akcií v oběhu v průběhu daného období. Zředěný ukazatel zisku na akcii se stanoví úpravou zisku nebo ztráty připadající držitelům kmenových akcií a váženého průměru počtu kmenových akcií v oběhu o účinky všech ředících potenciálních kmenových akcií.

(r) Vykazování podle segmentu

Provozní segment je složka Společnosti, která se zabývá podnikatelskými aktivitami, v souvislosti s nimiž mohou vzniknout výnosy a náklady (včetně výnosů a nákladů spojených s transakcemi s jinou složkou Společnosti).

Každý segment v rámci Společnosti se průběžně vyhodnocuje na pravidelných poradách stanovených skupin a výsledky těchto hodnocení se vykazují během porad představenstva. Výsledky segmentu, které se vykazují představenstvu (orgánu s hlavní rozhodovací pravomocí), zahrnují položky přímo přiřaditelné danému segmentu i položky, které lze přiměřeným způsobem alokovat. Nealokované položky zahrnují především podniková aktiva (zejména centrálu Společnosti), náklady centrály a pohledávky a závazky z daně z příjmů.

Kapitálovými výdaji segmentu se rozumí celkové náklady vynaložené v průběhu účetního období na pořízení pozemků, budov a zařízení, investic do nemovitostí, nehmotných aktiv kromě goodwillu a nemovitostí k obchodování.

Informace o segmentech jsou vykazovány ve vztahu k provozním a geografickým segmentům Společnosti. Základní formát Společnosti pro vykazování dle segmentů je založen na provozních segmentech. Provozní segmenty jsou určeny dle struktury řízení a interního výkaznictví Společnosti.

Ceny mezi jednotlivými segmenty jsou stanoveny na základě principu tržního odstupu.

Společnost vykazuje svou činnost pouze v rámci jednoho segmentu – Rezidenční nemovitosti. Pokud jde o geografické segmenty, všechny aktivity jsou realizovány v České republice.

(s) Spřízněné strany

Spřízněná strana je fyzická osoba nebo subjekt, které jsou spojené s osobou, která připravuje svoji účetní závěrku.

Fyzická osoba nebo blízký člen rodiny této fyzické osoby je spřízněnou stranou vykazující účetní jednotky, pokud tato fyzická osoba:

- (I) má kontrolu nebo společnou kontrolu nad vykazující jednotkou; nebo
- (II) má podstatný vliv na vykazující účetní jednotku; nebo
- (III) je členem klíčového vedení vykazující účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku vykazující účetní jednotky.

Subjekt je spřízněnou stranou s vykazující účetní jednotkou, pokud je splněna některá z následujících podmínek:

- (I) Subjekt a účetní jednotka jsou členy téže skupiny.
- (II) Jeden subjekt je přidružený nebo společný podnik druhého subjektu (nebo přidruženého nebo společného podniku člena skupiny, z nichž jiný subjekt je členem).
- (III) Oba subjekty jsou společnými podniky téže třetí osoby.
- (IV) Jeden subjekt je společným podnikem třetího subjektu a ostatní subjekty jsou přidružené třetímu podniku.
- (V) Účetní jednotka je plánem definovaných požitků po skončení pracovního poměru ve prospěch zaměstnanců vykazující účetní jednotky nebo účetní jednotkou ve vztahu k vykazující účetní jednotkou. Pokud účetní jednotka je sama o sobě takovým plánem, sponzorující zaměstnavatelé rovněž souvisí s vykazující účetní jednotkou.
- (VI) Účetní jednotka je ovládána nebo společně kontrolována osobě identifikované v bodu (a).
- (VII) Identifikovaná osoba v (a)(i) má podstatný vliv na účetní jednotku nebo je členem klíčového managementu účetní jednotky (nebo mateřského podniku).

2.3. Podnikové kombinace

V roce 2013 nebo 2012 nedošlo k žádným podnikovým kombinacím.

3 Výkaz o finanční pozici

3.1. Investice do nemovitostí

2013

	Rezidenční a nebytové portfolio	Pozemky	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2013	7 353 119	53 990	7 407 109
Přírůstky	10 144	34 810	44 954
Úbytky	-214 238	--	-214 238
Zisk z přescenění	334 044	--	334 044
Zůstatek k 31. prosinci 2013	7 483 069	88 800	7 571 869

2012

	Rezidenční a nebytové portfolio	Pozemky	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2012	6 820 017	48 533	6 868 550
Přírůstky	16 573	--	16 573
Úbytky	-215 180	--	-215 180
Zisk z přescenění	731 709	5 457	737 166
Zůstatek k 31. prosinci 2012	7 353 119	53 990	7 407 109

Investice do nemovitostí zahrnují bytový fond v následujících lokalitách: Praha – Letňany, Ústí nad Labem, Česká Lípa, Třinec, Slaný, Teplice, Most, Děčín, Liberec, Jablonec nad Nisou, Nové Město pod Smrkem and Litvínov.

Úbytky z rezidenčního portfolia zahrnují zejména prodej bytů v Praze – Letňanech. Podrobnosti jsou uvedeny v bodě 4.5.

Společnost pronajímá více než 12,5 tisíc bytů nájemcům, přičemž průměrná obsazenost činí 75 % (2012: 75%). Více než 70 % nájemních smluv je uzavíráno na dobu neurčitou. Výpovědní lhůta u nájemních smluv činí většinou tři měsíce a zrušené smlouvy jsou průběžně nahrazovány smlouvami novými.

Nemovitosti, které Společnost vlastní, slouží jako předmět zajištění vydaných dluhopisů (viz bod 3.8).

Ocenění investic do nemovitostí

Realitní trh v České republice je považován za poměrně malý. Transakce s nemovitostmi podobné velikosti portfolia vlastněné Společností jsou velmi vzácné. Globální volatilita finančního systému se odrazila na trhu s rezidenčními a komerčními nemovitostmi, kdy již už tak nízký počet transakcí v tomto sektoru po roce 2008 dále poklesl. Proto byla při dosahování odhadu tržní hodnoty těchto investic do nemovitostí k 31. prosinci 2012 a 31. prosince 2013 omezená možnost porovnávání historických transakcí. Vzhledem k potřebě používat místní znalosti trhu a profesionálních úsudků odhadců ve větší míře, se tedy vyskytla vyšší míra nejistoty, než která by mohla být při oceňování ve více rozvinutých a aktivnějších trzích.

Dne 31. prosince 2010 bylo vládou ČR ukončena deregulace nájemného. Společnost již s předstihem v roce 2010 připravila strategii zvyšování nájemného po deregulaci, kde bylo s nájemci individuálně dohodnuto postupné zvyšování nájemného v průběhu 4-8 let, s ohledem na jejich sociální situaci. K 31. prosinci 2013 bylo pronajato 100% bytů v režimu neregulovaného nájemného.

Mezi významné předpoklady ve vztahu k oceňování budov patří:

	31/12/2013	31/12/2012
Dlouhodobá neobsazenost	20,96%	19,63%
Diskontní sazba	8,30%	8,00%
Ztráta z pohledávek	4,24%	4,11%

Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí v roce 2013 odráží především kapitálové výdaje na rezidenční portfolio Společnosti. Postupné zvyšování příjmů z nájemného a zvýšení obsazenosti mělo také pozitivní vliv na reálnou hodnotu nájemního portfolia. Čistý zisk z přecenění lze přičíst především zvýšení reálné hodnoty bytů v klastrech nacházejících se v Třinci a Ústí nad Labem. Tento zisk byl částečně kompenzován poklesem v reálné hodnotě bytového portfolia v klastrech se nacházející se v Litvínově - Janově a Praze - Letňanech.

Ocenění reálné hodnoty investic do nemovitostí

3.1.1. Hierarchie reálné hodnoty

Investice do nemovitostí Společnosti byly oceněny ke dni 31. prosince 2013 nezávislými odborně kvalifikovanými odhadci, kteří mají uznanou odpovídající odbornou kvalifikaci a mají předchozí zkušenosti v oceňování investic do nemovitostí. Současné využití u všech investic do nemovitostí odpovídá nejvyššímu a nejlepšímu využití. Finanční oddělení Společnosti zahrnuje tým, který přezkoumává ocenění prováděné nezávislými odhadci pro účely finančního výkaznictví. Nezávislý znalec oceňuje investiční majetek Společnosti jednou za rok. K 1. lednu 2013 byly investice do nemovitostí oceněny hodnotou 7 407 109 tis. Kč. jako kategorie třetí úrovně reálné hodnoty, založené na oceňovacích postupech používaných v souladu s IFRS 13. V průběhu roku nebyly provedeny žádné převody mezi jednotlivými úrovněmi.

3.1.2. Úroveň 3 reálné hodnoty

Změny z počátečních zůstatků k 1. lednu 2013 do konečných zůstatků 31. prosince 2013 3. úrovně reálných hodnot je uveden v následující tabulce:

Zůstatek k 1. lednu 2013	7 407 109
Přírůstky	44 954
Úbytky	-214 238
Změna reálných hodnot	334 044
Zůstatek k 31. prosinci 2013	7 571 869

3.1.3. Metody ocenění a významné nepozorovatelné vstupy

Metoda ocenění	Významné nepozorovatelné vstupy	Rozsah (vážený průměr)	Vzájemný vztah mezi klíčovými nepozorovatelnými vstupy a oceněním reálnou hodnotou
Odhadovaná reálná hodnota by vzrostla (klesla) kdyby:			
Rezidenční a komerční portfolio	Metoda DCF (viz níže)	Odhadovaná výše nájemného (Kč/m ²)	468 - 1 517 Kč/m ² (830 Kč/m ²)
		Míra neobsazenosti	3,2%-73% (20,03%)
		Exit yield	5%-8% (7,46%)
		Diskontní sazba	5,5%-9% (8,40%)
		Nespolehliví dlužníci	1%-5% (4,29%)
			Odhadovaná výše nájemného by byla vyšší (nižší) Míra neobsazenosti by byla nižší (vyšší) Exit yield by byl nižší (vyšší) Diskontní sazba by byla nižší (vyšší) Podíl nespolehlivých dlužníků by byl nižší (vyšší)
Pozemky	Metoda tržního porovnání (viz níže)	Ceny za m ²	1 300 - 4 100 Kč/m ² (2 717 Kč/m ²)
			Očekávaná prodejní cena za m ² by byla vyšší (nižší)

Metoda diskontovaného CF (DCF) – provedena dle pokynů IVSC, www.ivsc.org

Při použití metody DCF se reálná hodnota nemovitosti odhaduje pomocí explicitních předpokladů vyplývajících z výhod a závazků z vlastnictví během životnosti aktiva, včetně jeho prodeje nebo zůstatkové hodnoty. Jako akceptovaná metoda ocenění založeného na výnosech, DCF metoda zahrnuje projekci řady peněžních toků z vlastnictví nemovitosti. Ty jsou diskotovány odpovídající, z trhu zjistitelnou diskontní sazbou za účelem stanovení současné hodnoty peněžních toků plynoucích z nemovitosti.

Doba trvání a povaha (příjmy/výdaje) peněžních toků jsou definovány na základě nájemních smluv, jejich prodloužování a obnovování, plánovaných přestaveb nebo rekonstrukcí. Patříčné doby trvání jsou zpravidla určeny tržními zvyklostmi charakteristickými pro tento segment. V případě investic do nemovitostí jsou periodické peněžní toky stanoveny na základě hrubého příjmu s odečtem neobsazenosti, nepřeučtovatelných nákladů, kolekce ztrát, nájemních incentívů, nákladů na údržbu, zprostředkovatelských poplatků a provizí a ostatních provozních a správních výdajů. Série opakujících se provozních příjmů jsou pak následně spolu s odhadnutou očekávanou zůstatkovou hodnotou ke konci odhadovaného období diskontovány.

Metoda tržního porovnání – provedená dle pokynů IVSC, www.ivsc.org

Při použití metody tržního porovnání je reálná hodnota nemovitosti odhadnuta na základě porovnatelných transakcí. Přístup metody tržního porovnání je založen na principu substituce, kdy potenciální kupující nebude za daný majetek platit více, než by musel zaplatit za srovnatelný nahraditelný majetek. V teoretické rovině by nejlepší uskutečněná, porovnatelná transakce mohla být exaktním duplikátem porovnávaného majetku a mohla by indikovat, za předpokladu znalosti hodnoty takové transakce, cenu, za kterou by mohl být majetek prodán. Porovnání je prováděno na základě ceny za metr čtvereční.

3.1.4. Analýza citlivosti

Analýza citlivosti ocenění investic do nemovitostí (mimo pozemků):

	Aktuální výnos	Aktuální tržní hodnota	Zvýšení výnosu o 25 bp	Tržní hodnota při zvýšení výnosu	Dopad na výsledek hospodaření před zdaněním
2013	6,42%	7 483 069	6,67%	7 200 960	-282 109
2012	6,32%	7 353 119	6,57%	7 077 032	-276 087

Interpretace předchozí tabulky: Pokud by byl výnos o 25 bp vyšší / nižší a všechny ostatní proměnné by zůstaly neměnné, byl by roční zisk před zdaněním 2013 o 282 109 tis. Kč nižší / 282 109 tis. Kč vyšší v důsledku změny čistého zisku z přecenění investic do nemovitostí

	Aktuální průměrný yield	Roční výše výnosu z nájemného (anualizovaná)	Pokles výše výnosu z nájemného o 10%	Tržní hodnota při poklesu výnosu z nájemného	Dopad na výsledek hospodaření před zdaněním
2013	6,42%	480 304	432 274	6 733 240	-749 829
2012	6,32%	464 961	418 465	6 621 280	-731 839

Výše uvedenou tabulku lze interpretovat následovně: pokud by příslušný výnos z nájemného byl k 31. prosinci 2013 o 10 procent vyšší / nižší a všechny ostatní proměnné by zůstaly konstantní, pak by roční zisk před zdaněním byl o 749 829 tis. Kč vyšší / 749 829 tis. Kč nižší z titulu změny čistého zisku z přecenění investic do nemovitostí.

3.2. Pozemky, budovy a zařízení

2013

	Finanční leasing	Celkem
Požizovací hodnota		
Zůstatek k 1. lednu 2013	1 683	1 683
Zůstatek k 31. prosinci 2013	1 683	1 683
Odpisy a ztráty ze snížení hodnoty		
Zůstatek k 1. lednu 2013	384	384
Odpisy za účetní období	337	337
Zůstatek k 31. prosinci 2013	721	721
Zůstatkové hodnoty		
K 1. lednu 2013	1 299	1 299
K 31. prosinci 2013	962	962

2012

	Finanční leasing	Total
Požizovací cena		
Zůstatek k 1. lednu 2012	1 669	1 669
Přírůstky	976	976
Úbytky	-962	-962
Zůstatek k 31. prosinci 2012	1 683	1 683
Odpisy a ztráty ze snížení hodnoty		
Zůstatek k 1. lednu 2012	1 079	1 079
Odpisy za období	267	267
Oprávkky k úbytkům	-962	-962
Zůstatek k 31. prosinci 2012	384	384
Zůstatkové hodnoty		
K 1. lednu 2012	590	590
K 31. prosinci 2012	1 299	1 299

3.3. Poskytnuté úvěry

Krátkodobé

	2013		2012	
	Zůstatek	Průměrná úroková míra	Zůstatek	Průměrná úroková míra
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám (1)	28 709	8,00%	15 165	--
Úvěry poskytnuté třetím stranám	--	--	--	--
Celkem	28 709	--	15 165	--

Zůstatky krátkodobých úvěrů zahrnují jistinu úvěru, nesplacené úroky týkající se krátkodobých úvěrů a krátkodobou část nesplacených úroků týkající se dlouhodobých úvěrů, které mají být splaceny do 12ti měsíců.

Společnost v roce 2013 poskytla spřízněné straně nový úvěr ve výši 24 000 tis. Kč (viz bod 7). Půjčka je úročena pevnou úrokovou sazbou 8% ročně.

3.4. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky

Krátkodobé

	2013	2012
Pohledávky z obchodních vztahů za spřízněnými stranami	--	1 776
Pohledávky z obchodních vztahů za třetími stranami (1)	350 494	332 780
Poskytnuté zálohy (2)	123 212	129 610
Náklady příštích období	32 161	40 746
Pohledávky z postoupení za třetími stranami	--	6 733
Pohledávky za zaměstnanci	9	41
Pohledávky z postoupení za spřízněnými stranami (3)	101 745	557 794
Pohledávky z prodeje dceřiných společností za spřízněnými stranami	--	4 657
Ostatní pohledávky za třetími stranami	418	431
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky celkem	608 039	1 074 568
Snížení hodnoty pohledávek z obchodních vztahů za třetími stranami (4)	-128 331	-100 039
Snížení hodnoty pohledávek z obchodních vztahů celkem	128 331	100 039
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky celkem po snížení hodnoty	479 708	974 529

- (1) Pohledávky z obchodních vztahů za třetími stranami zahrnují zejména pohledávky z obchodních vztahů za nájemci z titulu přefakturace základního nájmu ve výši 166 946 tis. Kč (2012: 144 079 tis. Kč) a pohledávky z přefakturace služeb spojených s nájmem (např. energie) ve výši 166 515 tis. Kč (2012: 176 400 tis. Kč). Pohledávky z přefakturace budou zúčtovány oproti zálohám přijatým od nájemců, jakmile bude známa konečná částka spotřeby těchto služeb a bude provedena konečná přefaktura.
- (2) Poskytnuté zálohy představují zálohy na služby spojené s nájmem zaplacené Společností, za které nebyla přijata konečná faktura od poskytovatelů těchto služeb.
- (3) Pokles pohledávek z postoupení za spřízněnými stranami byl způsoben zápočtem provedeným Společností se společností Czech Propety Investments, a.s. V lednu 2013 Společnost a Czech Property Investments, a.s. započteny vzájemné pohledávky, poskytnuté úvěry, přijaté úvěry a ostatní pohledávky v celkové hodnotě 468 513 tis. Kč.

Pohledávky z postoupení za spřízněnými stranami jsou popsány v bodě 7.

- (4) Snížení hodnoty pohledávek z obchodních vztahů za třetími stranami je tvořeno k pohledávkám z obchodních vztahů za nájemci, které jsou více než 181 dnů po splatnosti. Tvorba opravných položek k pohledávkám je zahrnuta do výkazu o úplném výsledku jako ztráta ze snížení hodnoty v rámci Ostatních nákladů.

3.5. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

	2013	2012
Bankovní účty	107 146	188 909
Peníze	634	769
Celkem	107 780	189 678

Za účelem zajištění závazků vyplývajících z dluhopisů vydaných v roce 2013 Společnost zastavila určité bankovní účty. Celková bilance na těchto účtech ke dni 31. prosince 2013 představuje 1 645 tis. Kč.

3.6. Vlastní kapitál

Změny ve vlastním kapitálu

Přehled o změnách ve vlastním kapitálu se nachází v úvodní části účetní závěrky.

Základní kapitál

	2013	2012
Vážený průměr počtu kmenových akcií (základní)	20	20
Ředění	--	--
Vážený průměr počtu kmenových akcií (zředěný)	20	20
Nominální hodnota kmenové akcie (v Kč)	100 000	100 000
Základní kapitál	2 000	2 000

Kmenové akcie byly vydány v podobě listinných kmenových akcií na majitele. Základní kapitál je splacen v plné výši. V roce 2013 ani v roce 2012 nebyly vydány žádné nové akcie.

Ostatní fondy

	2013	2012
Fond vytvořený fúzí (1)	2 119 182	2 119 182
Zákonný rezervní fond	400	400
Ostatní rezervní fondy celkem	2 119 582	2 119 582

(1) Fond vytvořený fúzí se týká fúze Společnosti realizované v roce 2010. Společnost zaúčtovala fond ve vlastním kapitálu ve výši 1 632 237 tis. Kč týkající se fúze společností SPOBYT, a.s. a Byty Česká Lípa, a.s. se Společností a fond ve vlastním kapitálu ve výši 486 945 tis. Kč týkající se fúze společnosti RLRE Tellmer Property s.r.o. se Společností.

Zisk na akcii

	2013	2012
Čistý zisk připadající držitelům kmenových akcií za účetní období (v tis. Kč)	81 832	390 388
Zisk na akcii (v Kč) - základní	4 091 600	19 519 400
Zisk na akcii (v Kč) - zředěný	4 091 600	19 519 400

Dividendy

V roce 2013 Společnost vyplatila mateřské společnosti dividendy ve výši 140 000 tis. Kč z nerozděleného zisku minulých let. Dividenda na akcii činí 7 000 000 Kč. V roce 2012 byly přiznány dividendy ve výši 1 930 000 tis. Kč (96 500 000 na akcii).

3.7. Úročené úvěry a půjčky

Dlouhodobé

	2013	2012
Úvěry od spřízněných stran (1)	145 311	55 236
Bankovní úvěry (2)	--	2 816 539
Závazky z finančního leasingu	450	754
Celkem	145 761	2 872 529

Krátkodobé

	2013	2012
Úvěry od spřízněných stran (3)	13 573	176 185
Úvěry od třetích stran	15 788	15 091
Bankovní úvěry (2)	--	131 032
Závazky z finančního leasingu	303	283
Celkem	29 664	322 591

- (1) Zvýšení dlouhodobých úvěrů od spřízněných stran je způsobeno novou půjčkou poskytnutou mateřskou společností s maximálním úvěrovým rámcem 250 000 tis. Kč. Půjčka je úročena pevnou úrokovou 9% ročně. Splatnost úvěru je 31. prosinec 2019.
- (2) Bankovní úvěr byl v květnu 2013 zcela splacen. Výnos z emise nových dluhopisů v roce 2013 ve spolupráci s Raiffeisenbank a.s. (viz bod 3.8) Společnost použila především k refinancování stávajících bankovních úvěrů.
- (3) Snížení krátkodobých úvěrů od spřízněných stran je způsobeno vzájemným započtením pohledávek Společnosti a Czech Property Investments, a.s.

Podrobné členění k 31. prosinci 2013:

	Měna	Nominální úroková míra	Splatno do 1 roku	Splatno 1-5 let	Splatno V následujících letech	Celkem
Úvěry od spřízněných stran						
Czech Property Investments, a.s.	CZK	9,00% p.a.	13 573	--	145 311	158 884
Úvěry od třetích stran						
Úvěry od třetích stran	CZK	5% p.a.	15 788	--	--	15 788
Finanční leasing						
Finanční leasing (automobily)	CZK	6,16–7,58% p.a.	303	450	--	753
Celkem			29 664	450	145 311	175 425

Podrobné členění k 31. prosinci 2012:

	Měna	Nominální úroková míra	Splatno do 1 roku	Splatno 1-5 let	Splatno v následujících letech	Celkem
Úvěry od spřízněných stran						
Czech Property Investments, a.s.	CZK	5% - 6% p.a.	176 185	--	55 236	231 421
Úvěry od třetích stran						
Úvěry od třetích stran			15 091	--	--	15 091
Bankovní úvěry						
Raiffeisenbank a.s.	CZK	1M PRIBOR + (2,5% - 4,2%) p.a.	131 032	1 201 248	1 615 291	2 947 571
Finanční leasing						
Finanční leasing (automobilů)	CZK	6,16 - 7,58% p.a.	283	754	--	1 037
Celkem			322 591	1 202 002	1 670 527	3 195 120

3.8. Vydané dluhopisy

	31. prosince 2013		31. prosince 2012	
	Počet vydaných dluhopisů	Hodnota	Počet vydaných dluhopisů	Hodnota
Dlouhodobé závazky				
Výnosy z vydaných dluhopisů - CPI BYTY 2,50/15	300 000	300 000	--	--
Výnosy z vydaných dluhopisů - CPI BYTY 3,50/17	500 000	500 000	--	--
Výnosy z vydaných dluhopisů - CPI BYTY 4,80/19	900 000	900 000	--	--
Výnosy z vydaných dluhopisů - CPI BYTY 5,80/21	1 300 000	1 300 000	--	--
Mínus: transakční náklady	--	-66 211	--	--
Celkem CPI BYTY		2 933 789	--	--
Celkem dlouhodobých vydaných dluhopisů	--	2 933 789	--	--
Krátkodobé závazky				
AÚV - CPI BYTY		95 334		
Celkem krátkodobých vydaných dluhopisů	--	95 334	--	--
Celkem vydaných dluhopisů	--	3 029 123	--	--

Společnost vydala nové dluhopisy dne 7. května 2013.

Dluhopisy CPI BYTY byly vydány v rámci dluhopisového programu s celkovým objemem 3 800 000 tis. Kč. Celkový objem kterékoli emise dluhopisů vydané v rámci dluhopisového programu nesmí nikdy překročit 3 000 000 tis. Kč.

Členění na 4 různé doby splatnosti umožnilo investorům zvolit optimální dobu trvání jejich investic od 2 do maximálně 8 let s pevnými kupony od 2,5% do 5,8%.

Dluhopisy byly vydány na doručitele v zaknihované podobě. Prospekt a emisní podmínky byly schváleny rozhodnutím České národní banky ze dne 30. dubna 2013 referenční číslo 2013/5158/570, které nabylo právní moci dne 30. dubna 2013.

Dluhopisy CPI BYTY byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha.

Podrobný rozpis jednotlivých emisí je následující:

CPI BYTY 2,50/15, ISIN CZ0003510679

Dluhopisy CPI BYTY 2,50/15 byly vydány 7. května 2013. Dluhopisy jsou splatné dne 7. května 2015. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 1 000 Kč. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 2,50% ročně. Úroky jsou splatné každoročně dne 7. května.

CPI BYTY 3,50/17, ISIN CZ0003510687

Dluhopisy CPI BYTY 3,50/17 byly vydány 7. května 2013. Dluhopisy jsou splatné dne 7. května 2017. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 1 000 Kč. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 3,50% ročně. Úroky jsou splatné každoročně dne 7. května.

CPI BYTY 4,80/19, ISIN CZ0003510695

Dluhopisy CPI BYTY 4,80/19 byly vydány 7. května 2013. Dluhopisy jsou splatné dne 7. května 2019. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 1 000 Kč. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 4,80% ročně. Úroky jsou splatné každoročně dne 7. května.

CPI BYTY 5,80/21, ISIN CZ0003510703

Dluhopisy CPI BYTY 5,80/21 19 byly vydány 7. května 2013. Dluhopisy jsou splatné dne 7. května 2021. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 1 000 Kč. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,80% ročně. Úroky jsou splatné každoročně dne 7. května.

Zajištění

Za účelem zajištění povinností vyplývajících z vydaných dluhopisů Společnost zastavila následující aktiva:

- investice do nemovitostí;
- pohledávky vyplývající z pojistné smlouvy;
- pohledávky z bankovních účtů;
- akcie CPI BYTY.

Podřízení závazků CPI a.s.

V zájmu zajištění povinností vyplývajících z vydaných dluhopisů CPI a.s. uzavřela dohodu o podřízení závazků vůči Raiffeisenbank a.s. všech subjektů, v nichž CPI a.s. má přímý nebo nepřímý podíl.

Kovenanty

Vydané dluhopisy jsou předmětem několika kovenantů. Dle prospektu dluhopisů budou ukazatele kovenantů poprvé počítány za rok končící 31. prosincem 2014.

3.9. Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky**Dlouhodobé**

	2013	2012
Závazky ze zádržného	43 348	80 937
Celkem	43 348	80 937

Závazky ze zádržného se převážně týkají renovace rezidenčního portfolia prodevené dodavateli. Hodnota v roce 2013 v porovnání s rokem 2012 výrazně poklesla v důsledku nahrazení bankovními zárukami na úkor zádržného.

Krátkodobé

	2013	2012
Závazky z obchodních vrahů ke spřízněným stranám	215	533
Závazky z obchodních vrahů ke třetím stranám	131 671	136 834
Zálohy přijaté od nájemců (1)	271 605	279 116
Závazky z daně z přidané hodnoty	9 353	11 695
Kauce od nájemců (2)	31 490	32 582
Závazky k zaměstnancům, ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění, z daně ze závislé činnosti zaměstnanců	2 925	3 494
Ostatní závazky ke spřízněným stranám (3)	--	335 723
Ostatní závazky ke třetím stranám	198	169
Celkem	447 457	800 146

- (1) Zálohy přijaté od nájemců představují platby přijaté od nájemců za služby spojené s nájmem, které budou zúčtovány oproti pohledávkám z obchodních vrahů, jakmile bude známa konečná částka spotřeby těchto služeb a bude provedena konečná přefakturace.
- (2) Kauce od nájemců představují závazky Společnosti CPI BYTY z přijatých záloh týkajících se nájemného. Jelikož příslušné nájemní smlouvy mohou být nájemci ukončeny při krátké výpovědní lhůtě, jsou tyto zálohy klasifikovány jako krátkodobé závazky.
- (3) Pokles Ostatních závazků vůči spřízněným stranám je způsoben započtením vzájemných pohledávek a závazků Společnosti a společnosti Czech Property Investments, jak je popsáno v bodě 3.4.

3.10. Rezervy

	2013	2012
Zůstatek k 1. lednu	4 542	1 596
Rezervy vytvořené v účetním období	--	2 946
Rezervy použité v účetním období	-976	--
Zůstatek k 31. prosinci	3 566	4 542

3.11. Odložená daň

	Pohledávky		Závazky		Rozdíl	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Investice do nemovitostí	--	--	-1 154 687	-1 117 915	-1 154 687	-1 117 915
Rezervy	677	--	--	-12 437	677	-12 437
Ostatní položky	177	244	-183	-247	-6	-3
Daňová pohledávka/(závazek)	854	244	-1 154 870	-1 130 599	-1 154 016	-1 130 355
Kompensace daně	--	--	--	--	--	--
Výsledná daňová pohledávka/(závazek)	854	244	-1 154 870	-1 130 599	-1 154 016	-1 130 355

Pohyb zůstatků odložené daně

2013

	Zůstatek k 1. lednu 2013	Vykázáno ve výsledku hospodaření	Zůstatek k 31. prosinci 2013
Investice do nemovitostí	-1 117 915	-36 772	-1 154 687
Rezervy	-12 437	13 114	677
Ostatní položky	-3	-3	-6
Celkem	-1 130 355	-23 661	-1 154 016

2012

	Zůstatek k 1. lednu 2012	Vykázáno ve výsledku hospodaření	Zůstatek k 31. prosinci 2012
Investice do nemovitostí	-1 005 115	-112 800	-1 117 915
Rezervy	-6 348	-6 089	-12 437
Ostatní položky	--	-3	-3
Celkem	-1 011 463	-118 892	-1 130 355

Nezaúčtované odložené daňové pohledávky

Odložená daňová pohledávka nebyla zaúčtovaná vzhledem k následujícím položkám:

	2013	2012
Daňové ztráty	17 871	22 030
Celkem	17 871	22 030

Odložená daňová pohledávka nebyla vykázána z důvodu nejistoty budoucích zdanitelných zisků, které mohou být proti těmto ziskům využity. Daňové ztráty vyprší nejpozději v roce 2017.

4 Výkaz o úplném výsledku

4.1. Hrubý příjem z pronájmu

	2013	2012
Hrubý příjem z pronájmu celkem	480 304	464 961

Hrubé příjmy z pronájmu zahrnují příjmy z pronájmu bytů ve výši 447 187 tis. Kč (2012: 430 113 tis. Kč) a příjmy z pronájmu nebytových prostor ve výši 33 117 tis. Kč (2012: 34 848 tis. Kč).

Hrubé příjmy z pronájmu jsou realizovány od velkého počtu nájemců, přičemž žádný jednotlivý nájemce nebo skupina nájemců se na hrubých příjmech z pronájmu Společnosti nepodílí z více než 10 %.

4.2. Čisté náklady související se službami spojenými s nájmem

	2013	2012
Výnosy	9 001	10 680
Náklady	-14 600	-23 135
Čisté náklady související se službami spojenými s nájmem celkem	-5 599	-12 455

4.3. Náklady na provoz nemovitostí

	2013	2012
Opravy a údržba	-325 872	-418 686
Služby spojené s nájmem – neobsazené prostory	-73 528	-45 567
Osobní náklady	-38 779	-37 439
Daň z nemovitosti	-5 402	-5 534
Náklady na pojištění nemovitostí	-2 085	-3 213
Poplatek za pronájem, ostatní poplatky placené realitním makléřům	--	-107
Odpisy	-337	-267
Ostatní náklady	-861	-338
Náklady na provoz nemovitostí celkem	-446 864	-511 151

Služby spojené s nájmem - neobsazené prostory

	2013	2012
Spotřeba materiálu	-2 378	-2 234
Spotřeba energie	-57 571	-31 268
Odpadové hospodářství	-2 069	-3 583
Bezpečnostní služby	-7 488	-4 404
Úklidové služby	-4 022	-4 078
Služby spojené s nájmem – neobsazené prostory celkem	-73 528	-45 567

Osobní náklady

	2013	2012
Mzdové náklady	-28 496	-27 662
Odvozy na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	-8 917	-8 496
Ostatní sociální náklady	-1 366	-1 281
Osobní náklady celkem	-38 779	-37 439

4.4. Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí

	2013	2012
Zisk z přecenění		
Rezidenční portfolio	334 044	731 709
Pozemky	--	5 457
Zisky z přecenění celkem	334 044	737 166
Ztráty z přecenění celkem	--	--
Čistý zisk z přecenění	334 044	737 166

4.5. Zisk / (Ztráta) z prodeje investic do nemovitostí

	2013	2012
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí	168 271	223 119
Zůstatková hodnota prodaných investic do nemovitostí	-214 238	-215 180
Související náklady (daň z převodu nemovitostí)	-8 952	-7 615
Celkem	-54 919	324

4.6. Správní náklady

	2013	2012
Telekomunikační poplatky	-2 042	-2 212
Právní služby	-903	-623
Účetní a ostatní služby - interní	-122	-12
Auditorské, daňové a poradenské služby	-2 924	-5 109
Náklady na reklamu	-1 297	-212
Pronájem	-1 820	-1 824
Ostatní správní náklady	-634	-3 204
Správní náklady celkem	-9 742	-13 196

4.7. Ostatní výnosy

	2013	2012
Výnosy z penále	4 142	4 626
Pojistná plnění	1 386	756
Ostatní (1)	2 930	526
Ostatní výnosy celkem	8 458	5 908

- (1) "Ostatní výnosy" zahrnují zisk 2 823 tis. Kč z nově identifikovaných pozemků. Jako výsledek detailní analýzy registru dlouhodobého majetku Společnost vykázala nové pozemky ve svém vlastnictví. Tyto pozemky jsou uvedeny v přírůstcích 2013.

4.8. Ostatní náklady

	2013	2012
Snížení hodnoty aktiv (1)	-28 292	-22 435
Změna stavu rezerv	976	-2 946
Odpisy pohledávek	-1 198	-1 842
Daně a poplatky (2)	284	-1 811
Penále	-231	-272
DPH bez nároku na odpočet	-7 425	-1 045
Ostatní	-864	-359
Ostatní náklady celkem	-36 750	-30 710

- (1) Snížení hodnoty aktiv se týká ztráty ze snížení hodnoty pohledávek z obchodních vztahů a ostatních pohledávek. Další informace o sledování angažovanosti vůči úvěrovému riziku jsou uvedeny v bodě 5.2, Úvěrové riziko.
- (2) Příjmy týkající se daní a poplatků je způsoben vrácením daní a poplatků placených Společností v předchozích obdobích.

4.9. Finanční výnosy

	2013	2012
Úrokové výnosy z úvěrů a pohledávek	143	1
Výnosy z bankovních úroků	13	564
Finanční výnosy celkem	156	565

4.10. Finanční náklady

	2013	2012
Úrokové náklady týkající se bankovních a nebankovních úvěrů (1)	-50 803	-135 685
Úrokové náklady týkající se vydaných dluhopisů (3.8)	-101 209	--
Ostatní finanční náklady (2)	-11 583	-1 707
Finanční náklady celkem	-163 595	-137 392

- (1) Pokles úroků z bankovních a nebankovních úvěrů primárně souvisí se splacením bankovního úvěru Společnosti v květnu 2013 (bod 3.7).
- (2) Výrazné zvýšení Ostatních finančních nákladů souvisí především s bankovními poplatky v souvislosti se splacením úvěru. Poplatek za sjednání bankovní půjčky byl odložen a umořován se po dobu trvání základního bankovního úvěru Společnosti. V důsledku předčasného splacení bankovního úvěru byla zbývající částka poplatku za sjednání (10 742 tis. Kč) účtována do výkazu o úplném výsledku v roce 2013.

4.11. Daň z příjmu vykázaná ve výsledku hospodaření

	2013	2012
Splatná daň z příjmů		
Daň z příjmů týkající se běžného období	--	--
Doměrky daně za minulá zdaňovací období	--	603
Celkem	--	603
Odložený daňový náklad		
Změna dočasných rozdílů	-23 661	-118 892
Celkem	-23 661	-118 892
Daň z příjmů z pokračujících činností vykázaná ve výsledku hospodaření	-23 661	-118 289
Daň z příjmů vykázaná jako náklad ve výsledku hospodaření	-23 661	-118 289

Pro výpočet odložené daně v roce 2012 a 2013 byla použita daňová sazba ve výši 19 %.

4.12. Odsouhlasení efektivní daňové sazby

	2013	2012
Zisk za účetní období	81 832	390 388
Daň z příjmů vykázaná jako náklad ve výsledku hospodaření celkem	-23 661	-118 289
Zisk před zdaněním	105 493	508 677
Nominální sazba daně z příjmů právnických osob	19%	19%
Daň z příjmů vypočtená nominální sazbou daně z příjmů právnických osob	-20 044	-96 649
Daňově neuznatelné náklady	-8 235	-26 128
Výnosy osvobozené od daně	459	12 204
Změna stavu trvalých rozdílů	--	-7 716
Změna stavu nevykázané odložené daňové pohledávky z daňové ztráty	4 159	--
Daň z příjmu	-23 661	-118 289

5 Řízení finanční likvidity

5.1. Riziko likvidity

Riziko likvidity představuje riziko, že Společnost nebude schopna dostát svým peněžním závazkům, zejména co se týče úhrady částek splatných dodavatelům a splátek bankovních úvěrů a půjček. Společnost riziko nedostatku finančních prostředků sleduje za použití různých nástrojů k plánování likvidity. K nim patří následující činnosti:

- udržování odpovídajícího zůstatku likvidních zdrojů;
- flexibilní využití bankovních úvěrů, kontokorentů a půjček;
- projekce budoucích peněžních toků z provozní činnosti.

Následující tabulka uvádí profil splatnosti finančních závazků Společnosti na základě nediskontovaných smluvních plateb včetně naběhlého úroku. Tabulka vychází z nejdříve možného data vypořádání závazků Společnosti dle smluvní splatnosti.

K 31. prosinci 2013

	Zůstatek k 31/12/13	< 3 měsíce	3-12 měsíců	1-2 roky	2-5 let	> 5 let	Celkem
Úvěry od třetích stran	15 788	15 985	--	--	--	--	15 985
Úvěry od spřízněných stran	158 884	16 842	9 808	13 078	39 234	158 389	237 351
Vydané dluhopisy	3 095 334*	131 733	109 195	745 853	1 011 618	1 383 403	3 381 802
Závazky z finančního leasingu	753	86	252	291	183	0	812
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	490 805	78 065	366 380	366	14 504	31 490	490 805
Celkem	3 761 564	242 711	485 635	759 588	1 065 539	1 573 282	4 126 755

* bez již zaplacených transakčních nákladů

K 31. prosinci 2012

	Zůstatek k 31/12/12	< 3 měsíce	3-12 měsíců	1-2 roky	2-5 let	> 5 let	Celkem
Úvěry od třetích stran	15 091	15 280	--	--	--	--	15 280
Úvěry od spřízněných stran	231 421	178 493	--	--	--	75 497	253 990
Bankovní půjčky	2 947 571	32 579	101 887	142 971	1 197 440	2 290 483	3 765 360
Závazky z finančního leasingu	1 037	70	225	325	545	--	1 165
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	881 083	443 390	356 756	--	80 937	--	881 083
Celkem	4 076 203	669 812	458 868	143 296	1 278 922	2 365 980	4 916 878

5.2. Úvěrové riziko

Úvěrové riziko představuje riziko, že protistrana nesplní své závazky z finančního nástroje nebo zákaznické smlouvy, což bude mít za následek finanční ztrátu. Společnost je vystavena úvěrovému riziku zejména v důsledku své nájemní činnosti (především u pohledávek z obchodních vztahů) a v důsledku své finanční činnosti (poskytování úvěrů, nákup dluhopisů, vklady u bank a finančních institucí a jiné finanční nástroje).

Úvěrová rizika jsou řešena vrcholovým managementem prostřednictvím účinného fungování právního, prodejního nebo jiného souvisejícího oddělení k zabránění nadměrného nárůstu rizikových pohledávek. Ke dni sestavení výkazu o finanční pozici neexistují žádné významné koncentrace úvěrových rizik ke každému z jednotlivých zákazníků nebo skupině zákazníků. Maximální míru úvěrového rizika představuje účetní hodnota jednotlivých finančních aktiv ve výkazu o finanční pozici.

Riziko pohledávek z nájemného Společnost omezuje požadavkem zaplatit kauci ještě před nastěhováním nájemce, což umožňuje Společnosti započítat případné dluhy nájemníků proti těmto kaucím. Pokud nájemce nezaplatí nájemné, pohledávka je vymáhaná interně. V případě neúspěchu, případ je předán externímu advokátovi za účelem vytvoření právního základu umožňující vystěhování nájemce. Kredibilita nájemců Společnosti je předmětem ověření ještě před podpisem nájemní smlouvy. Stav pohledávek je sledován průběžně, aby bylo možné výrazně snížit expozici Společnosti vůči rizikovým pohledávkám. Zhoršení regionálních ekonomických podmínek, včetně nárůstu nezaměstnanosti a poklesu mezd a platů, může snížit schopnost nebo ochotu nájemců pravidelně platit nájemné. Společnost má databázi pro správu dlužníků, vytváří segmentové reporty a provádí hodnocení nájemců k identifikaci rizikových faktorů. K jejich okamžitému odstranění používá odpovídající vhodná opatření.

Úvěrové riziko zákazníků je řízeno v souladu se zavedenými směrnicemi, postupy a kontrolními mechanismy Společnosti v oblasti řízení úvěrového rizika zákazníků. Úvěruschopnost zákazníků je posuzována na základě komplexního hodnocení úvěrového ratingu zákazníka v okamžiku uzavření nájemní smlouvy. Neuhrazené pohledávky od zákazníků jsou průběžně monitorovány.

Maximální angažovanost Společnosti vůči úvěrovému riziku odpovídá účetní hodnotě každého finančního aktiva v rozvaze.

Následující tabulky uvádějí klasifikaci finančních aktiv k 31. prosinci 2013 dle věkové struktury a snížené hodnoty aktiv s opravnou položkou (sníženou hodnotou):

Koncentrace úvěrového rizika k 31. prosinci 2013

	Celkem do splatnosti bez snížení hodnoty	Celkem po splatnosti bez snížení hodnoty	Se snížením hodnoty (opravná položka)	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	107 780	--	--	107 780
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	333 341	146 367	128 331	479 708
Poskytnuté úvěry	24 005	4 704	--	28 709
Celkem	465 126	151 071	128 331	616 197

Analýza finančních aktiv po splatnosti bez snížení hodnoty k 31. prosinci 2013

	1-30 dní po splatnosti	31-90 dní po splatnosti	91-180 dní po splatnosti	181-360 dní po splatnosti	Více než 360 dní po splatnosti	Celkem
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	16 817	5 500	10 194	12 111	101 745*	146 367
Poskytnuté úvěry	--	--	--	--	4 704*	4 704
Celkem	16 817	5 500	10 194	12 111	106 449	151 071

* Pohledávky z obchodních vztahů, ostatní pohledávky a poskytnuté úvěry více než 360 dní po splatnosti představují pohledávky ke spřízněným stranám. Společnost nepředpokládá ztráty z těchto pohledávek.

Koncentrace úvěrového rizika k 31. prosinci 2012

	Celkem do splatnosti bez snížení hodnoty	Celkem po splatnosti bez snížení hodnoty	Se snížením hodnoty (opravná položka)	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	189 678	--	--	189 678
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	401 372	573 157	100 039	974 529
Poskytnuté úvěry	--	15 165	--	15 165
Celkem	591 050	588 322	100 039	1 179 372

Analýza finančních aktiv po splatnosti bez snížení hodnoty k 31. prosinci 2012

	1-30 dní po splatnosti	31-90 dní po splatnosti	91-180 dní po splatnosti	181-360 dní po splatnosti	Více než 360 dní po splatnosti	Celkem
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	6 863	1 171	513	320 319	244 291	573 157
Poskytnuté úvěry	--	--	--	--	15 165	15 165
Celkem	6 863	1 171	513	320 319	259 456	588 322

5.3. Řízení kapitálu

Cílem řízení kapitálu je zajistit schopnost Společnosti pokračovat ve své činnosti po neomezenou dobu a vytvářet výnosy pro akcionáře a prospěch pro ostatní zainteresované strany, stejně jako udržovat optimální strukturu kapitálu a snižovat tak cenu kapitálu.

Za účelem zachování či změny struktury kapitálu může Společnost měnit výši dividend vyplácených akcionáři, vracet kapitál akcionáři, vydávat nové akcie nebo prodávat majetek a snižovat tak dluh.

Společnost jako investor do nemovitostí je ovlivňována především skutečností, že své projekty financuje bankovním dluhem. Finanční pozice Společnosti nepodléhá sezónním výkyvům, nicméně volatilita na finančních trzích může mít pozitivní či negativní dopad na finanční situaci Společnosti.

V průběhu roku končícího 2013 nedošlo k žádným změnám cílů, politik či postupů.

Společnost monitoruje kapitál pomocí tzv. pákového ukazatele. Tento ukazatel se vypočte jako poměr celkového dluhu k celkovému vlastnímu kapitálu; dluh je definován jako dlouhodobé a krátkodobé závazky v rozsahu uvedeném ve výkazu o finanční pozici, vlastní kapitál zahrnuje veškerý kapitál a fondy vykázané ve výkazu o finanční pozici

Ukazatel kapitálové páky k 31. prosinci 2013 a 31. prosinci 2012 byl následující:

Ukazatel kapitálové páky

	2013	2012
Dluh	4 852 935	5 211 100
Vlastní kapitál	3 336 093	3 394 261
Celkem	145%	154%

5.4. Úrokové riziko

Společnost je vystavena různým rizikům spojeným s dopadem výkyvů v úrovni tržních úrokových sazeb na její čistou pozici a peněžní toky. Úrokové riziko je riziko, že reálná hodnota budoucích peněžních toků z finančního nástroje bude zaznamenávat výkyvy z důvodu změn úrokových sazeb na trhu.

2013

V důsledku provedených změn ve struktuře zadluženosti v roce 2013 Společnost není vystavena žádným rizikům spojeným s dopadem výkyvů běžných hodnot tržních úrokových sazeb na její čistou pozici a peněžní toky k 31. prosinci 2013. Společnost se rozhodla refinancovat stávající bankovní úvěr s pohyblivou úrokovou sazbou emisí nových dluhopisů. Tyto dluhopisy jsou úročeny fixní úrokovou sazbou v závislosti na jejich splatnosti. Další informace viz bod 3.8.

2012

Vystavení se Společnosti vůči riziku změny tržních úrokových sazeb se vztahovalo především na dlouhodobá aktiva a pasiva s pohyblivou úrokovou sazbou. Ty představovaly bankovní úvěry, základem pro jejich úrokové sazby byly hodnoty k 31. prosinci 2012.

Úrokové riziko 2012

	Efektivní úroková míra	Nominální / účetní hodnota	Vypočtená výše úroku
Úročené úvěry a půjčky	4,18%	-2 947 571	-123 208
Celkem		-2 947 571	-123 208

V následující tabulce jsou uvedeny výsledky analýzy citlivosti finančních nástrojů na změny úrokových sazeb.

Úrokové riziko 2012 – analýza citlivosti

	Sazba + 10 %	Vypočtená výše úroku	Dopad na výsledek hospodaření	Sazba - 10%	Vypočtená výše úroku	Dopad na výsledek hospodaření
Úročené úvěry a půjčky	4,60%	-135 529	-12 321	3,76%	-110 888	12 321
Total		-135 529	-12 321		-110 888	12 321

Předchozí tabulku je možné interpretovat následujícím způsobem: pokud by příslušná úroková sazba byla k 31. prosinci 2012 o 10 procent vyšší / nižší a všechny ostatní proměnné by zůstaly konstantní, pak by roční zisk před zdaněním byl o 12 321 tis. Kč nižší / 12 321 tis. Kč vyšší z důvodu změny úrokové sazby.

5.5. Měnové riziko

Společnost není vystavena žádnému měnovému riziku. Všechny transakce jsou denominovány v českých korunách.

5.6. Reálné hodnoty**Kategorie**

Finanční aktiva Společnosti tvoří stávající poskytnuté úvěry, obchodní a jiné pohledávky a peníze a peněžní ekvivalenty, které jsou klasifikovány jako úvěry a pohledávky.

Finanční závazky Společnosti tvoří úročené úvěry a půjčky, vydané dluhopisy a závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky, které jsou klasifikovány jako ostatní finanční závazky.

Účetní hodnota těchto finančních aktiv a závazků se blíží jejich reálné hodnotě, s výjimkou vydaných dluhopisů.

Reálné hodnoty finančních aktiv a pasiv spolu s účetní hodnotou uvedenou ve výkazu o finanční pozici jsou následující:

	Účetní hodnota		Reálná hodnota	
	2013	2012	2013	2012
Finanční aktiva				
Poskytnuté úvěry	28 709	15 165	28 709	15 165
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	479 708	974 529	479 708	974 529
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	107 780	189 678	107 780	189 678
	616 197	1 179 372	616 197	1 179 372
Finanční závazky				
Úročené úvěry a půjčky	175 425	3 195 120	175 425	3 195 120
Vydané dluhopisy	3 029 123	--	2 932 312	--
Závazky z derivátů	--	--	--	--
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	490 805	881 083	490 805	881 083
Kontokorent	--	--	--	--
	3 695 353	4 076 203	3 598 542	4 076 203

Hierarchie reálné hodnoty

Řada účetních pravidel a politik Společnosti vyžaduje oceňování reálnou hodnotou, jak pro finanční tak i nefinanční aktiva a závazky.

Reálná hodnota je taková hodnota, která by mohla být získána prodejem nebo zaplacená za převod závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu k datu ocenění. Reálná hodnota aktiva nebo závazku je stanovena na předpokladu, že účastníci trhu ji využijí, když oceňují aktivum nebo závazek jednajících, a že jednajících v jejich nejlepším ekonomickém zájmu.

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

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

Společnost k 31. prosinci 2013 a 2012 ve výkazu o finanční pozici nevykazovala žádné finanční nástroje oceněné reálnou hodnotou.

Další informace týkající se oceňování reálnou hodnotou a hierarchie reálné hodnoty investic do nemovitostí jsou v bodu 3.1.

6 Podmíněná aktiva a závazky

6.1. Podmíněná aktiva

Společnosti není známa existence podmíněných aktiv k 31. prosinci 2013.

6.2. Podmíněné závazky

Společnost neeviduje žádné podmíněné závazky. Vůči Společnosti není veden žádný soudní spor, jehož výsledek by mohl významně ovlivnit údaje účetní uzávěrky a Společnosti není známo, že by takovýto spor mohl být vůči ní zahájen.

7 Spřízněné strany

Za spřízněné strany se považují členové představenstva, výkonného vedení, akcionáři Společnosti a společnosti, v nichž tyto strany mají ovládající nebo podstatný vliv nebo které jsou jejich společnými podniky (joint ventures).

7.1. Transakce se spřízněnými stranami

Krátkodobá část poskytnutých úvěrů zahrnuje zejména nesplacené úroky z dlouhodobých úvěrů a dluhopisů, u nichž se očekává splacení do 12 měsíců.

	2013	2012
Czech Property Investments, a.s.	4 704	15 165
U svatého Michala, a.s.	24 005	--
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám celkem	28 709	15 165

Krátkodobé pohledávky za spřízněnými stranami k 31. prosinci

	2013	2012
Obchodní pohledávky		
JUDr. Radovan Vítek	--	203
CPI Orlová, a.s.	--	97
CPI - Facility, a.s.	--	84
BPT Development, a. s.	--	54
Czech Property Investments, a.s.	--	1 338
Pohledávky z obchodních vztahů celkem	--	1 776
Poskytnuté zálohy		
Hraničář, a.s.	411	420
Ostatní pohledávky		
Czech Property Investments, a.s.	101 607	562 451
HD Investment s.r.o.	138	--
Ostatní pohledávky celkem	101 745	562 451
Krátkodobé pohledávky za spřízněnými stranami celkem	102 156	564 647

Úvěry přijaté od spřízněných stran k 31. prosinci 2013

	Méně než 1 rok	2-5 let	Více než 5 let	Celkem
Czech Property Investments, a.s.	13 573	--	145 311	158 884
Úvěry přijaté od spřízněných stran celkem	13 573	--	145 311	158 884

Úvěry přijaté od spřízněných stran k 31. prosinci 2012

	Méně než 1 rok	2-5 let	Více než 5 let	Celkem
Czech Property Investments, a.s.	176 185	--	55 236	231 421
Úvěry přijaté od spřízněných stran celkem	176 185	--	55 236	231 421

Krátkodobé závazky vůči spřízněným stranám k 31. prosinci

	2013	2012
Závazky z obchodních vztahů		
CPI Management, s.r.o.	37	79
Best Properties South, a.s.	3	--
CPI - Facility, a.s.	72	15
CPI Services, a.s.	12	--
Czech Property Investments, a.s.	-73	--
Hraničář, a.s.	164	439
Celkem	215	533
Ostatní závazky		
Czech Property Investments, a.s.	--	335 723
Krátkodobé závazky vůči spřízněným stranám celkem	215	336 256

V průběhu roku Společnost realizovala následující transakce se spřízněnými stranami:

Úrokové výnosy

	2013	2012
HD Investment s.r.o.	138	--
U svatého Michala, a.s.	5	--
Úrokové výnosy z transakcí se spřízněnými stranami celkem	143	--

Nákupy

	2013	2012
Czech Property Investments, a.s.	-5	-6
CPI Management, s.r.o.	-12	-12
Hraničář, a.s.	-1 493	-1 439
CPI - Facility, a.s.	-177	-131
Nákupy od spřízněných stran celkem	-1 687	-1 588

Úrokové náklady

	2013	2012
Czech Property Investments, a.s.	-13 573	-9 119
Úrokové náklady z transakcí se spřízněnými stranami celkem	-13 573	-9 119

7.2. Odměny členům představenstva, dozorčí rady a vedení společnosti

Členové dozorčí rady, představenstva a vedení neobdrželi v roce 2013 a 2012 žádná peněžní ani nepeněžní plnění s výjimkou mzdy, kterou obdrželi jako zaměstnanci Společnosti. Tyto mzdy nemají žádnou pohyblivou složku. Členové dozorčí rady, představenstva a vedení společnosti neměli jako zaměstnanci Společnosti v porovnání s ostatními zaměstnanci společnosti Společnosti v roce 2013 a 2012 žádné výhody či požitky.

Následující tabulka shrnuje odměny vyplacené členům představenstva, dozorčí rady a vedení Společnosti:

	2013	2012
Představenstvo	--	--
Dozorčí rada	--	--
Vedení Společnosti	3 847	3 256
Celkem	3 847	3 256

8 Následné události

Změny v představenstvu a dozorčí radě

Milan Trněný byl odvolán jako člen dozorčí rady dne 15. ledna 2014, změna v obchodním rejstříku byla zapsána dne 15. ledna 2014.

Marek Stubley byl odvolán jako předseda představenstva dne 14. února 2014, změna v obchodním rejstříku byla zapsána dne 24. února 2014.

Kristína Magdolenová byla jmenována předsedkyní představenstva s platností od 15. února 2014, změna v obchodním rejstříku byla zapsána dne 24. února 2014.

Josef Štolba and Pavel Semrád byli odvolání jako členové dozorčí rady dne 9. února 2014, změna v obchodním rejstříku byla zapsána dne 15. ledna 2014.

V období mezi datem výkazu o finanční pozici a datem sestavení účetní závěrky Společnosti nenastaly žádné další významné následné události.

V Praze 18. dubna 2014

(podepsán)

Kristína Magdolenová

Předsedkyně představenstva
CPI BYTY, a.s.

(podepsán)

Zdeněk Havelka

Člen představenstva
CPI BYTY, a.s.

Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře společnosti CPI BYTY, a.s.

Účetní závěrka

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti CPI BYTY, a.s., tj. výkazu o finanční pozici k 31. prosinci 2013, výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok 2013 a přílohy této účetní závěrky, včetně popisu použitých významných účetních metod a ostatních doplňujících údajů. Údaje o společnosti CPI BYTY, a.s. jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti CPI BYTY, a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

Naší odpovědností je vyjádřit na základě provedení auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a skutečnostech uvedených v účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně vyhodnocení rizik, že účetní závěrka obsahuje významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém, který je relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že získané důkazní informace poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti CPI BYTY, a.s. k 31. prosinci 2013 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok 2013 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.“

V Praze, dne 18. dubna 2014

(podepsán)

KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Oprávnění číslo 71

(podepsán)

Ing. Pavel Kliment
Partner
Oprávnění číslo 2145