

Czech Property Investments, a. s.

**Výroční zpráva, účetní závěrka
a zpráva auditora za rok 2018**



OBSAH

Základní údaje o společnosti	3
Zpráva o uplynulém a předpokládaném vývoji činnosti společnosti	3
Výsledky hospodaření	3
Financování	3
Předpokládaný budoucí vývoj	3
Doplňující informace neuvedené v účetní závěrce	5
Události nastalé po rozvahovém dni	5
Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje	5
Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí	5
Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů	5
Aktivity v oblasti pracovněprávních vztahů	5
Informace o pobočkách nebo jiných částech závodu v zahraničí	5
Řízení finančních rizik	5
Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a Stavu majetku v roce 2018	6
Zpráva o vztazích za rok 2018	7
Zpráva nezávislého auditora	16
Účetní závěrka	18

OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU 2018

Čestné prohlášení

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává výroční zpráva 2018 podle našeho nejlepšího vědomí obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti Czech Property Investments, a. s. za rok 2018 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření společnosti Czech Property Investments, a. s. a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

V Praze dne 11. října 2019



Ing. Zdeněk Havelka
člen představenstva
Czech Property Investments, a. s.

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

Obchodní firma:	Czech Property Investments, a. s.
Právní forma:	Akciová společnost
Sídlo:	Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	427 16 161
Obchodní rejstřík:	Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 1115
Den zápisu:	17. prosince 1991
Předmět podnikání:	činnost účetních poradců, vedení účetnictví pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor provádění veřejných dražeb – dobrovolných výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

ZPRÁVA O UPLYNULÉM A PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI SPOLEČNOSTI

Společnost Czech Property Investments, a.s. tvoří spolu se svými dceřinými společnostmi realitní skupinu zabývající se dlouhodobými investicemi, pronájmem a správou nemovitostí ve střední a východní Evropě. Na realitním trhu působí již od roku 1991 a své aktivity rozvíjí napříč všemi segmenty. Skupina spravuje majetek v hodnotě přesahující 127 mld. Kč. a řadí se tak do čela nejvýznamnějších českých investorů v oblastech kancelářů, maloobchodu, bydlení, hotelového ubytování a logistických center. Mezi významné projekty patří například multifunkční komplex Quadrio na Národní třídě, kancelářský park Meteor v Karlíně nebo residenční projekt Palais Maeterlinck ve francouzském letovisku Nice. Czech Property Investments, a.s. je členem realitní skupiny CPI Property Group.

Výsledky hospodaření

V účetním období 2018 dosáhla společnost zisku ve výši 5 803 682 tis. Kč, což je oproti účetnímu období 2017 pokles o 5 223 791 tis. Kč. Tento pokles je dán především nižším podílem na výsledku hospodaření majetkových o necelých 5,8 mld. Kč.

Financování

V oblasti externího financování došlo ve dnech 20.11.-22.11.2018 k předčasnému splacení všech vydaných dluhopisů společnosti v celkové hodnotě 8,5 mld. Kč. a výplatě jednorázového mimořádného úroku ve výši 538 341 tis. Kč.

V oblasti interního financování nedošlo k žádné významné změně.

Předpokládaný budoucí vývoj

Společnost Czech Property Investments, a.s. bude i nadále hledat investiční příležitosti v celém rozsahu jejího působení, protože rozmanitost portfolia a činností se staly základním kamenem jejího

dlouhodobého úspěchu. Bude flexibilně reagovat na dění na trhu s cílem udržet a posílit svoji stabilní pozici na domácím i evropském trhu k čemuž využije své pevné finanční zázemí a dlouholeté zkušenosti.

DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE NEUVEDENÉ V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

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

Události nastalé po rozvahovém dni

Kromě událostí uvedených v účetní závěrce k 31. prosinci 2018 nedošlo v období od rozvahového dne do data schválení této výroční zprávy statutárním orgánem k žádné události, která by zásadním způsobem ovlivnila finanční pozici společnosti.

Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost neprovádí žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí

Činnost společnosti nemá zvláštní dopady na životní prostředí. Z tohoto důvodu společnost nevyvíjí v této oblasti žádné zvláštní aktivity.

Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Nedošlo k nabytí žádných vlastních akcií nebo vlastních podílů.

Aktivity v oblasti pracovněprávních vztahů

V rámci pracovněprávních vztahů postupuje společnost v souladu s obecně platnými právními předpisy.

Informace o pobočkách nebo jiných částech závodu v zahraničí

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

Řízení finančních rizik

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

Dohled nad riziky provádí výkonné vedení a představenstvo.


ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU V ROCE 2018

Společnost Czech Property Investments, a.s. tvoří spolu se svými dceřinými společnostmi realitní skupinu zabývající se dlouhodobými investicemi, pronájmem a správou nemovitostí ve střední a východní Evropě. Vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 17. prosince 1991 a své aktivity rozvíjí napříč všemi segmenty. Skupina spravuje majetek v hodnotě přesahující 127 mld. Kč. Czech Property Investments, a.s. je členem realitní skupiny CPI Property Group.

V účetním období 2018 dosáhla společnost zisku ve výši 5 803 682 tis. Kč, což je oproti účetnímu období 2017 pokles o 5 223 791 tis. Kč. Tento pokles je dán především nižším podílem na výsledku hospodaření majetkových o necelých 5,8 mld. Kč. Bilanční suma společnosti poklesla meziročně o necelých 2,3 mld. Kč. Na straně aktiv to bylo způsobeno především výrazným poklesem pohledávek z titulu zápůjček a úvěrů ovládaným a ovládaným osobám. Na straně pasiv pak předčasným splacením všech vydaných dluhopisů společnosti v celkové hodnotě 8,5 mld. Kč. K této výplatě došlo ve dnech 20.11.-22.11.2018 a zároveň byl vyplacen jednorázový mimořádný úrok ve výši 538 341 tis. Kč.

Společnost Czech Property Investments, a.s. bude i nadále hledat investiční příležitosti v celém rozsahu jejího působení. Bude flexibilně reagovat na dění na trhu s cílem udržet a posílit svoji stabilní pozici na domácím i evropském trhu k čemuž využije své pevné finanční zázemí a dlouholeté zkušenosti.

V Praze dne 11. října 2019



Ing. Zdeněk Havleka
člen představenstva
Czech Property Investments, a. s.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ROK 2018

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

vypracovaná

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

statutárním orgánem společnosti Czech Property Investments, a. s.

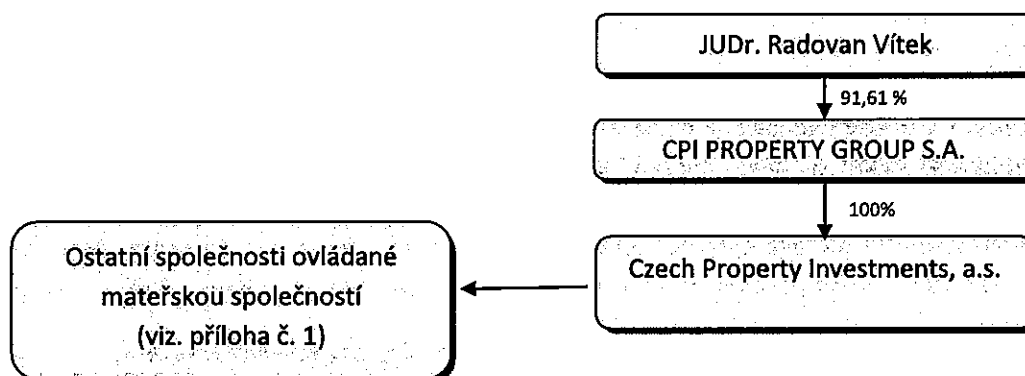
IČO: 427 16 161, se sídlem Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1

zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze

oddíl B, vložka 1115

Tato zpráva o vztazích je vypracována za účetní období roku 2018.

Struktura vztahů mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za období od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018



Společnost ovládaná

Czech Property Investments, a. s.

IČO 427 16 161

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

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

Předmět činnosti:

- činnost účetních poradců, vedení účetnictví
- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
- provádění veřejných dražeb – dobrovolných
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Statutární orgán – představenstvo:

člen představenstva: Ing. Zdeněk Havelka

člen představenstva: Mgr. Ing. Martin Němeček

Základní kapitál: 6 186 996 800 Kč
splaceno 100 %

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

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

Způsob a prostředky ovládnání

K 31. prosinci 2018 byla společnost CPI PROPERTY GROUP S. A. jediným akcionářem vlastnícím 100 % akcií společnosti Czech Property Investments, a. s.

Společnost ovládající Dceřinou společností

Czech Property Investments, a.s.

IČO 427 16 161

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

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

Předmět činnosti:

- Činnost účetních poradců, vedení účetnictví
- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
- Provádění veřejných dražeb – dobrovolných
- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Statutární orgán – představenstvo:

Předseda představenstva: Ing. Zdeněk Havelka

Člen představenstva: Mgr. Ing. Martin Němeček

Základní kapitál: 6 186 996 800 Kč

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

Společnosti ovládané Mateřskou společností přímo nebo nepřímo viz příloha č. 1 (dále „Ostatní ovládané osoby“).

Společnost ovládající Mateřskou společností:

CPI PROPERTY GROUP S.A.

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

Spisová značka: B 102254

Předmět činnosti:

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

Statutární orgán – představenstvo:

člen představenstva: Edward Hughes

člen představenstva: Philippe Magistretti

člen představenstva: Martin Němeček

člen představenstva: Oliver Schlink

člen představenstva: Radovan Vítek

člen představenstva: Tomáš Salajka
člen představenstva: Marie Vítková

Základní kapitál: 901 386 865,80 EUR

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

K 31. prosinci 2018 je společnost CPI PROPERTY GROUP nepřímo vlastněna panem Radovanem Vítkem. K 31. prosinci 2018 je Radovan Vítek ovládající osobou společnosti CPI PROPERTY GROUP, ve které nepřímo drží 91,61 % akcií.

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

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

Ve dnech 20.11.-22.11.2018 společnost Czech Property Investments, a.s. předčasně splatila všechny své vydané dluhopisy v celkové hodnotě 8,5 mld. Kč.

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

Smlouva o úvěru se společností CPI PROPERTY GROUP S.A. ze dne 25. července 2014 ve znění pozdějších dodatků

Smlouva o úvěru se společností CPI PROPERTY GROUP S.A. ze dne 1. dubna 2015 ve znění pozdějších dodatků

Smlouva o úvěru se společností CPI PROPERTY GROUP S.A. ze dne 25. listopadu 2014

Smlouva o úvěru se společností CPI PROPERTY GROUP S.A. ze dne 5. října 2017

Smlouva o úvěru se společností CPI PROPERTY GROUP S.A. ze dne 6. prosince 2017

Smlouva o úvěru s JUDr. Radovan Vítek ze dne 10. listopadu 2018

C. Vztahy k ostatním společnostem ve skupině CPI PROPERTY GROUP

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

Smlouva o úvěru se společností CIPMG Management S.á.r.l. ze dne 11. června 2014 ve znění pozdějších dodatků

Smlouva o úvěru se společností CIPMG Management S.á.r.l. ze dne 11. dubna 2014 ve znění pozdějších dodatků

Smlouva o úvěru se společností CPI France, SASU ze dne 1. července 2012 ve znění pozdějších dodatků

Smlouva o úvěru se společností CPI France, SASU ze dne 12. října 2017 ve znění pozdějších dodatků

Smlouva o úvěru se společností CPI France, SASU ze dne 31. květen 2012 ve znění pozdějších dodatků

Smlouva o úvěru se společností BPT Development ze dne 1. listopadu 2010 ve znění pozdějších dodatků

Smlouva o úvěru se společností TARNOW Property Development Sp.z.o.o. ze dne 22. března 2016

Smlouva o úvěru se společností Prosta 69 Sp.z.o.o. ze dne 8. listopadu 2013 ve znění pozdějších dodatků

Smlouva o úvěru se společností City Gardens sp. z.o.o. ze dne 31. března 2017

Smlouva o úvěru se společností City Gardens sp. z.o.o. ze dne 22. října 2018

Smlouva o úvěru se společností Gadwall, Sp.z.o.o. ze dne 5. října 2017

Smlouva o úvěru se společností Central Tower 81 Sp. z.o.o. ze dne 10. října 2017

Smlouva o úvěru se společností TARNOW Property Development Sp.z.o.o. ze dne 10. října 2017

Smlouva o úvěru se společností Diana Development Sp. z.o.o. ze dne 12. října 2017

Smlouva o úvěru se společností Le Regina Warsaw Sp. z.o.o. ze dne 12. října 2017

Smlouva o úvěru se společností Prosta 69 Sp.z.o.o. ze dne 2. listopadu 2017

Smlouva o úvěru se společností Zgorzelec Property Development Sp.z.o.o. ze dne 21. prosince 2017

Smlouva o úvěru se společností ATRIUM Complex Sp. z.o.o. ze dne 3. září 2018

Smlouva o úvěru se společností Zámosc Property Development Sp. z.o.o. ze dne 17. dubna 2018

Smlouva o úvěru se společností Zámosc Sadowa Property Development ze dne 17. dubna 2018

Smlouva o úvěru se společností Rembertow Property Development Sp. z.o.o. ze dne 17. dubna 2018

Smlouva o úvěru se společností CPI Property Development sp.z.o.o. ze dne 26. června 2018

Smlouva o úvěru se společností Radom Property Development Sp. z.o.o. ze dne 17. dubna 2018

Smlouva o úvěru se společností CPI Beta a.s. ze dne 30. dubna 2014 ve znění pozdějších dodatků

Smlouva o úvěru se společností CB Property Development, a.s. ze dne 1. 11. 2010 ve znění pozdějších dodatků

Smlouva o úvěru se společností CPI CYPRUS LIMITED ze dne 27. března 2013 ve znění pozdějších dodatků

Smlouva o úvěru se společností Sunčani Hvar d.d. ze dne 1. prosince 2017

Smlouva o úvěru se společností CPI Management s.r.o. ze dne 21. dubna 2017

Smlouva o úvěru se společností NUKASSO LIMITED ze dne 2. června 2016

Smlouva o úvěru se společností NUKASSO LIMITED ze dne 30. května 2016

Smlouva o úvěru se společností Hospitality Invest S.á.r.l. ze dne 1. září 2015 ve znění pozdějších dodatků

Smlouva o úvěru se společností CPI Finance Netherlands II. B.V. ze dne 11. března 2016

Smlouva o úvěru se společností CPI Services, a.s. ze dne 4. března 2016

Smlouva o úvěru se společností CPI Finance Slovakia, a.s. ze dne 29. dubna 2015

Smlouva o úvěru se společností CPI Finance Slovakia, a.s. ze dne 2. března 2016

Smlouva o úvěru se společností CPI Finance Slovakia II., a.s. ze dne 2. března 2016

Smlouva o úvěru se společností CPI Hotels Properties, a.s. ze dne 1. července 2012 ve znění pozdějších dodatků

Smlouva o úvěru se společností CPI Flats, a.s. ze dne 1. listopadu 2012 ve znění pozdějších dodatků

Smlouva o úvěru se společností BAYTON Gama, a.s. ze dne 1. listopadu 2012 ve znění pozdějších dodatků

Smlouva o úvěru se společností CPI Park Mlýnec, a.s. ze dne 3. června 2013 ve znění pozdějších dodatků

Smlouva o úvěru se společností Marissa Théta, a.s. ze dne 1. listopadu 2013 ve znění pozdějších dodatků

Smlouva o úvěru se společností CPI Real Estate, a.s. ze dne 14. května 2015 ve znění pozdějších dodatků

Smlouva o úvěru se společností CPI Residential, a.s. ze dne 16. září 2016

Smlouva o úvěru se společností CPI Residential, a.s. ze dne 18. dubna 2017

Smlouva o úvěru se společností Marissa Yellow, a.s. ze dne 1. listopadu 2013 ve znění pozdějších dodatků

Smlouva o úvěru se společností Marissa Ypsilon, a.s. ze dne 1. listopadu 2013 ve znění pozdějších dodatků

Smlouva o úvěru se společností CPI Energo, a.s. ze dne 1. března 2007 ve znění pozdějších dodatků

Smlouva o úvěru se společností CPI Byty, a.s. ze dne 4. května 2017 ve znění pozdějších dodatků

Smlouva o úvěru se společností Volanti Limited ze dne 6. prosince 2016 ve znění pozdějších dodatků
Smlouva o úvěru se společností Volanti Limited ze dne 12. června 2013 ve znění pozdějších dodatků
Smlouva o úvěru se společností Zlatico Limited ze dne 26. listopadu 2013 ve znění pozdějších dodatků
Smlouva o úvěru se společností Zlatico Limited ze dne 26. září 2014 ve znění pozdějších dodatků
Smlouva o úvěru se společností CPI Finance (BVI) Limited ze dne 14. března 2016
Smlouva o úvěru se společností CPI Finance (BVI) Limited ze dne 2. června 2014 ve znění pozdějších dodatků
Smlouva o úvěru se společností CPI Finance (BVI) Limited ze dne 2. června 2014 ve znění pozdějších dodatků
Smlouva o úvěru se společností ITL Alfa s.r.o. ze dne 17. srpna 2015 ve znění pozdějšího dodatku
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Malerba, a.s. ze dne 12. února 2018
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Vyškov Property Development, a.s. ze dne 2. ledna 2018
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Ždírec Property Development, a.s. ze dne 2. ledna 2018
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Pelhřimov Property Development, a.s. ze dne 2. ledna 2018
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Marissa Omikrón, a.s. ze dne 2. ledna 2018
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Malerba, a.s. ze dne 2. ledna 2018
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Čáslav Investments, a.s. ze dne 2. ledna 2018
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností CPI Delta, a.s. ze dne 2. ledna 2018
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností CPI Alfa, a.s. ze dne 2. ledna 2018
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností CPI - Štupartská, a.s. ze dne 2. ledna 2018
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Brandýs Logistic, a.s. ze dne 2. ledna 2018
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností CPI Reality, a.s. ze dne 2. ledna 2018
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Beroun Property Development, a.s. ze dne 2. ledna 2018
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností CPI Epsilon, a.s. ze dne 2. ledna 2018
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Baudry, a.s. ze dne 2. ledna 2018
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností IGY2, a.s. ze dne 2. ledna 2018
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Marissa Yellow, a.s. ze dne 2. ledna 2018
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Marissa Ypsilon, a.s. ze dne 2. ledna 2018
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Na Poříčí, a.s. ze dne 2. ledna 2018
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Projekt Zlatý Anděl, s.r.o. ze dne 2. ledna 2018
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností CPI Meteor Centre, s.r.o. ze dne 2. ledna 2018
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Balvinder, a.s. ze dne 2. ledna 2018
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Conradian, a.s. ze dne 2. ledna 2018
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Kerina, a.s. ze dne 2. ledna 2018
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Olomouc City Center, a.s. ze dne 2. ledna 2018
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Hraničář, a.s. ze dne 2. ledna 2018
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Bayton One, s.r.o. ze dne 9. dubna 2018
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Na Poříčí, a.s. ze dne 3. ledna 2018
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Tyršova 6, a.s. ze dne 1. října 2018
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Olomouc Office, a. s. ze dne 16. října 2018
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností IGY2 CB, a. s. ze dne 4. ledna 2018
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností CPI Kappa, s. r. o. ze dne 4. ledna 2018
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Marissa Ypsilon, a. s. ze dne 4. ledna 2018
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Outlet Arena Moravia, s.r.o. ze dne 4. ledna 2018
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Projekt Zlatý Anděl, s.r.o. ze dne 4. ledna 2018
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Březiněves, a. s. ze dne 4. ledna 2018
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Jihovýchodní město, a.s. ze dne 4. ledna 2018

Smlouva o poskytnutí příplatku se společností CPIPG Management S.á.r.l. ze dne 3. prosince 2018
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností EMH South, s.r.o. ze dne 1. října 2018
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Projekt Zlatý Anděl, s.r.o. ze dne 20. prosince 2018
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Koenig Shopping, s. r. o. ze dne 20. prosince 2018
Zmluva o poskytnutí příspěvku se společností CPI Finance Slovakia, a. s. ze dne 20. listopadu 2018
Zmluva o kúpe cenných papierov se společností GRANDHOTEL ZLATÝ LEV, a.s. ze dne 31. prosince 2018
Smlouva o zápůjčce se společností CPI Finance Slovakia, a. s. ze dne 20. listopadu 2018
Smlouva o zápůjčce se společností CPI Finance Slovakia II, a. s. ze dne 20. listopadu 2018
Smlouva o úvěru se společností Montserrat Sp.z.o.o. ze dne 17.4.2018
Smlouva o převodu podílu se společností Bayton Gama, a.s. ze dne 2. ledna 2018
Smlouva o převodu podílu se společností CPI Hotels, a.s. ze dne 27. srpna 2018
Smlouva o převodu podílu - Residence Belgická, s.r.o. se společností Hospitality Invest S. à r.l. ze dne 12. března 2018
Smlouva o převodu podílu - Janáčkovo nábřeží 15, s.r.o. se společností Hospitality Invest S. à r.l. ze dne 12. března 2018
Smlouva o převodu podílu - Dienzenhoferovy sady 5, s.r.o. se společností Hospitality Invest S. à r.l. ze dne 12. března 2018
Smlouva o převodu podílu se společností Alamondo Limited ze dne 30. března 2018
Smlouva o převodu podílu - Tyršova 6, a.s. se společností Hospitality Invest S.á.r.l. ze dne 29. června 2018
Smlouva o převodu podílu - Dienzenhoferovy sady 5, s.r.o. se společností Hospitality Invest S.á.r.l. ze dne 29. června 2018
Smlouva o převodu podílu - Residence Belgická, s.r.o. se společností Hospitality Invest S.á.r.l. ze dne 29. června 2018
Smlouva o převodu podílu - Janáčkovo nábřeží 15, s.r.o. se společností Hospitality Invest S.á.r.l. ze dne 29. června 2018
Smlouva o převodu podílu - Lucemburská 46, a.s. se společností Hospitality Invest S.á.r.l. ze dne 29. června 2018
Smlouva o převodu podílu - Residence Izabella Zrt. se společností Hospitality Invest S.á.r.l. ze dne 29. června 2018
Smlouva o převodu podílu - Andrásy Hotel Zrt. se společností Hospitality Invest S.á.r.l. ze dne 29. června 2018
Smlouva o převodu podílu - Ozrics Kft. se společností Hospitality Invest S.á.r.l. ze dne 29. června 2018
Kupní smlouva se společností CPI - Real Estate, a. s. ze dne 3. prosince 2018
Kupní smlouva - Tyršova 6, a.s. se společností Hospitality Invest S. à r.l. ze dne 12. března 2018
Kupní smlouva - Lucemburská 46, a.s. se společností Hospitality Invest S. à r.l. ze dne 12. března 2018

D. Ostatní právní úkony

V roce 2018 nebyly provedeny žádné další právní úkony mezi společností Czech Property Investments, a. s. a Ovládajícími osobami a mezi společností Czech Property Investments, a. s. a společnostmi ovládanými Ovládajícími osobami.

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

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

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

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

F. Prohlášení o újmě

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

Ostatní společnosti ovládané mateřskou společností viz příloha č. 1.

Příloha č. 1: Ostatní společnosti ovládané mateřskou společností:

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Česká republika	Vlastnický podíl %	Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Česká republika	Vlastnický podíl %
Balvinder, a.s.	100,00	CPI - Orlová, a.s.	91,16
Baudry Beta, a.s.	100,00	CPI Palmovka Office, s.r.o.	100,00
Baudry, a.s.	100,00	CPI Park Mlýnec, a.s.	100,00
BAYTON Alfa, a.s.	100,00	CPI Park Žďárek, a.s.	97,29
BAYTON Gama, a.s.	91,16	CPI Property a Facility, s. r. o.	100,00
BAYTON ONE, s.r.o.	100,00	CPI Reality, a.s.	100,00
BAYTON TWO, s.r.o. (do 1. 8. 2018)	0,00	CPI Residential, a.s.	100,00
Beroun Property Development, a.s.	100,00	CPI Retail MB s.r.o.	100,00
Best Properties South, a.s.	100,00	CPI Retail Portfolio I, a.s.	100,00
Beta Development, s.r.o.	34,06	CPI Retail Portfolio II, a.s.	100,00
BPT Development, a.s.	100,00	CPI Retail Portfolio III, s.r.o. (do 31. 12. 2018)	00,00
Brandýs Logistic, a.s.	100,00	CPI Retail Portfolio IV, s.r.o.	100,00
Brno Property Development, a.s.	91,16	CPI Retail Portfolio V, s.r.o.	100,00
Březiněves, a.s.	100,00	CPI Retail Portfolio VI, s.r.o.	100,00
Bubenská 1, a.s.	97,31	CPI Retail Portfolio VII, s.r.o. (do 31. 12. 2018)	00,00
Bubny Development, s.r.o.	19,46	CPI Retail Portfolio VIII s.r.o.	100,00
BYTY PODKOVA, a.s.	97,31	CPI Retails ONE, a. s.	100,00
Byty Lehovec, s. r. o. (od 1. 8. 2018)	100,00	CPI Retails TWO, a.s.	100,00
Camuzzi, a.s.	97,31	CPI Services, a.s.	100,00
Carpenter Invest, a.s.	100,00	CPI Shopping MB, a.s.	100,00
CB Property Development, a.s.	100,00	CPI Shopping Teplice, a.s.	100,00
CD Property, s.r.o.	97,31	CPI South, s.r.o	97,58
Conradian, a.s.	100,00	CPI Vestec, s. r. o. (od 22. 10. 2018)	100,00
CPI - Bor, a.s.	100,00	CPI West, s.r.o.	100,00
CPI - Land Development, a.s.	97,31	Čáslav Investments, a.s.	100,00
CPI - Facility, a.s. (do 12. 2. 2018)	0,00	Český Těšín Property Development, a.s. (do 2. 5. 2018)	0,00
CPI - Horoměřice, a.s.	91,16	Darilka, a.s.	19,46
CPI - Krásné Březno, a.s.	97,31	Data Trade s. r. o.	97,31
CPI - Real Estate, a.s.	100,00	Development Doupovská, s.r.o.	72,98
CPI - Štupartská, a.s.	100,00	Dienzenhoferovy sady 5, s.r.o.	100,00
CPI - Zbraslav, a.s.	100,00	EMH South, s. r. o.	100,00
CPI Alfa, a.s.	100,00	Estate Grand, s.r.o.	97,31
CPI Beet, a.s.	100,00	Farhan, a.s.	100,00
CPI Beta, a.s.	100,00	FL Property Development, a.s.	91,16
CPI Blatiny, s.r.o.	100,00	HAGIBOR OFFICE BUILDING, a.s. V konkurzu	97,31
CPI BYTY, a.s.	100,00	HD Investment s.r.o.	100,00
CPI Delta, a.s.	100,00	Hotel Lucemburská, s.r.o.	100,00
CPI East, s.r.o.	100,00	HOTEL U PARKU, s.r.o.	91,16
CPI Energo, a. s. (od 12. 2. 2018)	100,00	Hraničář, a.s.	100,00
CPI Epsilon, a.s.	100,00	Industrial Park Stříbro, s.r.o.	97,31
CPI Flats, a.s.	100,00	IGY2 CB, a.s.	100,00
CPI Group, a.s.	100,00	Janáčkovo nábřeží 15, s.r.o.	100,00
CPI Hotels, a.s.	100,00	Jeseník Investments, a.s.	100,00
CPI Hotels Catering, s. r. o.	100,00	Jetřichovice Property, a.s.	91,16
CPI Hotels Properties, a.s.	100,00	Kerina, a.s.	100,00
CPI Jihlava Shopping, a.s.	100,00	JIHOVÝCHODNÍ MĚSTO, a.s.	97,31
CPI Kappa, s.r.o. ⁽¹⁾	100,00	Karviná Property Development, a.s.	97,31
CPI Lambda, a.s.	100,00	KOENIG Shopping, s. r. o. (od 9. 7. 2018) ⁽²⁾	100,00
CPI Management, s.r.o.	100,00	Kolín Centrum a.s. (do 30. 6. 2018) ⁽¹⁾	0,00
CPI Meteor Centre, s.r.o.	100,00		
CPI Národní, s.r.o.	100,00		
CPI Office Prague, s.r.o.	100,00		

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Česká republika	Vlastnický podíl %	Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Česká republika	Vlastnický podíl %
Labská Property, s.r.o.	100,00	Platnéřská 10 s.r.o.	100,00
Land Properties, a.s. (od 1. 7. 2018)	97,31	Polygon BC, a.s.	19,46
LD Praha, a.s.	100,00	PROJECT FIRST a.s.	91,16
Lockhart, a.s.	100,00	Projekt Nisa, s.r.o.	100,00
Lucemburská 46, a.s.	100,00	Projekt Zlatý Anděl, s.r.o.	100,00
Malerba, a.s.	100,00	Příbor Property Development, s. r. o.	100,00
Marissa Gama, a.s.	100,00	Residence Belgická, s.r.o.	100,00
Marissa Kappa, a.s.	100,00	Residence Jančova, s.r.o.	100,00
Marissa Omikrón, a.s.	100,00	Residence Malkovského, s.r.o.	100,00
Marissa Tau, a.s.	100,00	REZIDENCE MASARYKOVA 36, s.r.o. (do 31. 3. 2018) ⁽⁴⁾	0,00
Marissa Théta, a.s. ⁽⁴⁾	100,00	Residence Pragovka, s.r.o.	97,31
Marissa West, a.s.	100,00	Statek Blatiny, s.r.o.	100,00
Marissa Yellow, a.s.	100,00	Statenice Property Development, a.s.	100,00
Marissa Ypsilon, a.s.	100,00	Strakonice Property Development, a.s.	97,31
Marissa, a.s.	100,00	STRM Alfa, a.s.	19,46
MB Futurum HK, s. r. o. (od 6. 4. 2018)	100,00	STRM Beta, a.s.	97,31
MB Property Development, a.s.	100,00	STRM Gama, a.s.	97,31
Modřanská Property, a.s. (do 30. 8. 2018)	0,00	Svitavy Property Alfa, a.s.	100,00
MQM Czech, a.s.	19,46	Svitavy Property Development, a.s.	97,31
MUXUM, a.s.	100,00	Teič Property Development, a.s.	91,16
Na Poříčí, a.s.	100,00	Teplné hospodářství Litvínov, s.r.o. (od 31. 8. 2018) ⁽⁵⁾	100,00
NOVÁ ZBROJOVKA, s.r.o.	97,31	Trutnov Property Development, a.s. (do 21. 6. 2018)	0,00
Nový Projekt CPI, s.r.o. (do 9. 7. 2018) ⁽²⁾	0,00	Třinec Investments, s.r.o.	100,00
Nupaky a.s.	97,31	Třinec Property Development, a.s.	100,00
Nymburk Property Development, a.s.	100,00	Tyršova 6, a.s.	100,00
OC Nová Zdobov a.s.	100,00	U svatého Michala, a.s.	100,00
OC Spektrum, s.r.o.	100,00	Vigano, a.s.	100,00
OFFICE CENTER HRADČANSKÁ, a.s.	100,00	Vyškov Property Development, a.s.	100,00
Olomouc City Center, a.s.	100,00	Ždírec Property Development, a.s.	100,00
Olomouc Office, a.s.	100,00		
Outlet Arena Moravia, s.r.o.	100,00		
Pelhřimov Property Development, a.s.	100,00		

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Francie	Vlastnický podíl %
---	--------------------

CPI FRANCE aSASU	100,00
CPI IMMO, S.a.r.l.	100,00
Vinohrady s.a.r.l.	97,31

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Guernsey	Vlastnický podíl %
--	--------------------

Orco Project Limited	0,00
ST Project Limited	100,00

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Maďarsko	Vlastnický podíl %
--	--------------------

Airport City Kft.	100,00
Airport City Phase B Kft.	100,00
Andrassy Real Kft.	100,00
Arena Corner Kft.	100,00
BC 30 Property Kft	100,00
BC 99 Office Park Kft.	100,00
BC 91 Real Estate Kft.	100,00
Budaörs Office Park Kft (do 31. 1. 2018)	0,00
Buy-Way Dunakeszi Kft.	100,00
Buy-Way Soroksár Kft.	100,00
CAMPONA Shopping Center Kft.	100,00
CPI Retail One Kft.	100,00
CPI Facility Management Kft.	100,00
CPI Hotels Hungary Kft.	100,00
CPI Hungary Kft.	100,00
CPI Retail Portfolio Holding Kft.	100,00

CPI Retail Store Kft. (od 6.4.2017)	100,00
CPI Retail Two Kft. (od 6.4.2017)	100,00
Europeum Kft.	100,00
GATEWAY Office Park Kft.	100,00
Andrassy Hotel Zrt.	100,00
Hightech Park Kft.	100,00
IS Nyír Kft.	100,00
IS Zala Kft.	100,00
LERIEGOS Kft.	100,00
New Age Kft.	100,00
Ozrics Kft.	100,00
Polús Shopping Center Zrt.	100,00
Polus Társasház Üzemeltető Kft.	100,00
Residence Izabella Zrt.	100,00
R40 Real Estate Kft. (do 27. 6. 2018)	0,00

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Irsko	Vlastnický podíl %
---	--------------------

CPI Finance Ireland Limited (do 18. 12. 2018)	00,00
CPI Finance Ireland II Ltd.	100,00
CPI Finance Ireland III Limited (do 16. 12. 2018)	00,00

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Lucembursko	Vlastnický podíl %
---	--------------------

CEREM S.A.	97,31
CPI PG Management, S.a r.l.	100,00
CPI Property Group S. A.	2,59
Endurance Hospitality Finance S.à r.l.	100,00

Endurance Hospitality Asset S.à r.l.	100,00	CPI Retails THREE, a.s.	100,00
Endurance Real Estate Management Company	97,31	Čadca Property Development, s.r.o.	100,00
Hospitality Invest, S.à r.l.	100,00	Komárno Property Development, a.s.	100,00
MMR RUSSIA S.à r.l.	100,00	Liptovský Mikuláš Property Development, a.s.	100,00
Orco Property Group S.A.	97,31	Michalovce Property Development, a.s.	100,00
Uniborc S.A.	34,06	Office Center Poštová, s.r.o.	100,00
Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Nizozemsko	Vlastnický podíl %	Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Britské Panenské Ostrovy	Vlastnický podíl %
CPI Finance Netherlands B.V (do 6. 12. 2018)	00,00	CPI Finance (BVI) Limited	99,90
CPI Finance Netherlands II B.V.	100,00	Aspley Ventures Limited	100,00
CPI Finance Netherlands III B.V. (do 6. 12. 2018)	00,00	Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Kypr	Vlastnický podíl %
Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Polsko	Vlastnický podíl %	ALAMONDO LIMITED	100,00
Atrium Complex sp. z o.o. (od 21. 3. 2018)	100,00	AVACERO LIMITED	100,00
Centrum Ogrody Sp. Z o.o.	100,00	AVIDANO LIMITED	100,00
City Gardens Sp. Z o.o.	100,00	BREGOVA LIMITED	100,00
CPI HOTELS POLAND Sp. z o.o.	100,00	CODIAZELLA LTD	99,90
CPI Poland Sp. Z o.o.	100,00	CPI CYPRUS LIMITED	100,00
CPI Property Development Sp. z o.o. (od 24.4. 2018)	100,00	DERISA LIMITED	100,00
Diana Property Sp. z o.o.	97,31	DORESTO LIMITED	100,00
Gadwall Sp. z o.o.	100,00	FAMIACO	97,31
GARET INVESTMENT sp. z o.o.	100,00	Fetumar Development Limited	100,00
"Diana Development" Sp. z o.o.	100,00	Jagapa Limited	100,00
Prosta 69 Sp. z o.o.	100,00	GOMENDO LIMITED	100,00
Central Tower 81, Sp. z o.o.	100,00	GORANDA LIMITED	100,00
LE REGINA WARSAW Sp. z o.o.	100,00	ISTAFIA LIMITED	100,00
Marki Real Estate Sp. z o.o.	97,31	JONVERO LIMITED	100,00
Orco Project sp. z o.o.	97,31	LEREGOS LIMITED	100,00
Radom Property Development Sp. z o.o. (od 20. 8. 2018)	100,00	MESARGOSA LIMITED	100,00
Rembertów Property Development Sp. z o.o.(od 12. 7. 2018)	100,00	OSMANIA LIMITED	100,00
Szczecin Project sp. z o.o.	97,31	NUKASSO HOLDINGS LIMITED	100,00
Tarnów Property Development sp. z o.o.	100,00	PRINGIPO LIMITED	100,00
Zamość Property Development Sp. z o.o. (od 17. 4. 2018)	100,00	SASHKA LIMITED	100,00
Zamość Sadowa Property Development Sp. z o.o. (od 13. 9. 2018)	100,00	SHAHEDA LIMITED	100,00
Zgorzelec Property Development sp. z o.o. (od 10. 1. 2018)	100,00	TUNELIA LIMITED	100,00
Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Německo	Vlastnický podíl %	VOLANTI LIMITED	100,00
Brillant 1419 GmbH & Co. Verwaltungs KG	97,31	ZLATICO LIMITED	99,90
Brillant 1419. Verwaltungs GmbH	47,68	Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Švýcarsko	Vlastnický podíl %
Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Rumunsko	Vlastnický podíl %	CMA Immobilier SA	99,70
Pro Tower Development S.R.L.	100,00	Cordonier & Valério SárI	59,82
CPI Romania S.R.L.	100,00		
ES Bucharest Development S.R.L.	100,00		
ES Bucharest Properties S.R.L.	100,00		
ES Hospitality S.R.L.	100,00		
Felicia Shopping Center S.R.L.	99,90		
LN Est-Europe Development S.R.L.	100,00		
MH Bucharest Properties S.R.L.	88,00		
RSL Est-Europe Properties SRL	100,00		
RSL Real Estate Development S.R.L.	100,00		
Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Rusko	Vlastnický podíl %		
Branch of MMR Russia, org. unit	100,00		
Pokrovka Management o.o.o.	100,00		
Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Slovensko	Vlastnický podíl %		
CPI Facility Slovakia, a.s.	100,00		
CPI Finance Slovakia, a.s. (do 31. 12. 2018)	00,00		
CPI Finance Slovakia II, a. s. (do 31. 12. 2018)	00,00		
CPI Hotels Slovakia, s.r.o.	100,00		
CPI Retails ROSA s.r.o.	100,00		

Společnosti kontrolované společností ORCO PROPERTY GROUP S.A. (LU)	Vlastnický podíl %
Beta Development, s. r. o.	35,00
Brillant 1419. Verwaltungs GmbH	49,00
Brillant 1419. GmbH & Co. Verwaltungs KG	100,00
Bubenská 1, a.s.	100,00
Bubny Development, s.r.o.	20,00
BYTY PODKOVA, a.s.	100,00
Camuzzi, a.s.	100,00
CD Property, s.r.o.	100,00
CEREM S.A. (LU) (in liquidation)	100,00
Endurance Real Estate Management Company (LU)	100,00
CPI – Krásné Březno, a.s.	100,00
CPI – Land Development, a.s.	100,00
CPI Park Žďárek, a.s	99,98
CPI Property Group S.A.	2,66
CPI South, s.r.o.	90,00
Darilia, a.s.	20,00
Data Trade s. r. o.	100,00
Development Doupovská, s.r.o.	75,00
Diana Property Sp. z o.o.	100,00
Estate Grand, s.r.o.	100,00
Famiaco	100,00
HAGIBOR OFFICE BUILDING, a.s. V konkursu	100,00
Industrial Park Střlbro, s.r.o.	100,00
JIHOVÝCHODNÍ MĚSTO, a.s.	100,00
Karviná Property Development, a.s.	100,00
Land Properties, a.s. (od 1. 7. 2018)	100,00
Marki Real Estate Sp. z o.o.	100,00
MQM Czech, a.s.	20,00
NOVÁ ZBROJOVKA, s.r.o.	100,00
Nupaky a.s.	100,00
Rezidence Pragovka, s.r.o.	100,00
Orco Project sp. z o.o.	100,00
Polygon BC, a.s.	20,00
Szczecin Project sp. z o.o.	100,00
Strakonice Property Development, a.s.	100,00
STRM Alfa, a.s.	20,00
STRM Beta, a.s.	100,00
STRM Gama, a.s.	100,00
Svitavy Property Development, a.s.	100,00
Uniborc S.A.	35,00
Vinohrady s a.r.l. (FR)	100,00

- (1) Společnost Kolín Centrum a.s. se sloučila fúzí se společností CPI Kappa, s.r.o. ("nástupnická společnost"). K rozhodnému dni fúze (01. 01. 2018) došlo k přechodu jmění společnosti Kolín Centrum a.s. na nástupnickou společnost. Zapsáno v Obchodním rejstříku bylo k datu 30.6.2018.
- (2) Společnost KOENIG, s.r.o. se sloučila fúzí se společností Nový Projekt CPI, s.r.o. ("nástupnická společnost"). K rozhodnému dni fúze (1. 8. 2017) došlo k přechodu jmění společnosti KOENIG, s.r.o. na nástupnickou společnost. Zapsáno v Obchodním rejstříku bylo dne 30.6.2018. Společností Nový Projekt CPI, s.r.o. byla přejmenována na KOENIG Shopping, s.r.o. dne 9. 7. 2018.
- (3) Společnost Tepelná Litvínov, s.r.o. byla přejmenována na Tepelné hospodářství Litvínov s.r.o. dne 31.8.2018
- (4) Společnost Rezidence Masarykova 36, s.r.o. se sloučila fúzí se společností Marissa Théta, a.s. ("nástupnická společnost"). K rozhodnému dni fúze (1. 5. 2017) došlo k přechodu jmění společnosti Rezidence Masarykova 36, s.r.o. na nástupnickou společnost. Zapsáno do Obchodního rejstříku dne 31.3.2018

Závěr

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

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

V Praze dne 29. března 2019



Ing. Zdeněk Havelka
člen představenstva
Czech Property Investments, a. s.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA





KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

Pobřežní 648/1a
186 00 Praha 8
Česká republika
+420 222 123 111
www.kpmg.cz

Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře společnosti Czech Property Investments, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Czech Property Investments, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. prosinci 2018, výkazu o úplném výsledku, výkazu o změnách vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 2018 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Společnosti k 31. prosinci 2018 a finanční výkonnosti a peněžních toků za končící 31. prosincem 2018 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během



auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

Odpovědnost statutárního orgánu a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající 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 (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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



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

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




Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Jindřich Vašina je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky společnosti Czech Property Investments, a.s. k 31. prosinci 2018, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 11. října 2019

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


Ing. Jindřich Vašina
Partner
Evidenční číslo 2059

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

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

Zobrazená účetní závěrka byla schválena statutárním orgánem.



Czech Property Investments, a.s.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2018

Není-li výslovně uvedeno jinak, veškeré částky v této účetní závěrce jsou v tisících českých korun.

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

Nedílnou součástí této účetní závěrky je příloha.

	Bod	2018	2017 Upraveno*
Výnosy ze služeb		14 132	16 552
Přímé provozní výdaje		-6	-36
Čistý obchodní výsledek hospodaření		14 126	16 516
Čistý podíl na výsledku hospodaření dceřiných společností*	3.1	6 460 889	12 232 027
Čistá ztráta z prodeje dceřiných společností*	4.1	-298 000	-221 741
Odpisy a snížení hodnoty*	4.2	143 973	-817 018
Ostatní provozní výnosy		-	119
Správní náklady	4.3	-5 175	-3 243
Ostatní provozní náklady		-6 990	-1 086
Provozní výsledek hospodaření		6 308 823	11 205 574
Úrokové výnosy	4.4	1 102 580	1 280 331
Úrokové náklady	4.5	-1 252 497	-1 216 671
Ostatní čistý finanční výsledek hospodaření*	4.6	-426 283	-243 185
Finanční výsledek hospodaření		-576 200	-179 525
Výsledek hospodaření před zdaněním		5 732 623	11 026 049
Daň z příjmů	4.7	71 059	1 425
Výsledek hospodaření z pokračujících činností po zdanění připadající vlastníkům společnosti		5 803 682	11 027 474
Položky, které lze v budoucnu přeúčtovat do výsledku hospodaření			
Přecenění majetkových účastí v dceřiných společnostech*	3.1	-189 441	593 714
Ostatní úplný výsledek za účetní období		-189 441	593 714
Úplný výsledek připadající vlastníkům společnosti celkem za účetní období		5 614 241	11 621 188
Zisk na akcii	5.6		
Základní zisk na akcii (v Kč)		750	1 426
Zředěný zisk na akcii (v Kč)		750	1 426

* V důsledku změny účetních zásad byly srovnávací údaje za předchozí účetní období upraveny, podrobnější údaje viz bod 2.3.

VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI

	Bod	K 31. prosinci 2018	K 31. prosinci 2017 Upraveno*
Dlouhodobá aktiva			
Majetkové účasti v dceřiných společnostech*	3.1	57 187 641	46 052 858
Nehmotná aktiva a goodwill		-	33
Pozemky, budovy a zařízení		126	126
Ostatní finanční investice	5.1	16 566	16 545
Poskytnuté úvěry	5.2	18 023 834	29 351 248
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky		397	397
Odložená daňová pohledávka	4.7	83 542	12 936
Dlouhodobá aktiva celkem		75 312 106	75 434 143
Krátkodobá aktiva			
Krátkodobé daňové pohledávky		7 294	11 288
Pohledávky z obchodních vztahů		4 313	7 514
Poskytnuté úvěry	5.2	638 466	1 636 656
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	5.3	3 310	566 401
Ostatní krátkodobá finanční aktiva	5.4	864 967	1 465 465
Ostatní krátkodobá nefinanční aktiva	5.5	1 506	16 345
Krátkodobá aktiva celkem		1 519 856	3 703 669
Aktiva celkem		76 831 962	79 137 812
Vlastní kapitál			
Vlastní kapitál připadající vlastníkům společnosti*		61 597 190	55 983 585
Vlastní kapitál celkem		61 597 190	55 983 585
Dlouhodobé závazky			
Vydané dluhopisy	5.7	-	8 366 994
Finanční závazky	5.8	13 506 817	11 549 760
Ostatní dlouhodobé závazky	5.9	-	63 327
Dlouhodobé závazky celkem		13 506 817	19 980 081
Krátkodobé závazky			
Vydané dluhopisy	5.7	-	89 720
Finanční závazky	5.8	330 629	1 550 100
Závazky z obchodních vztahů		2 044	3 221
Přijaté zálohy		8 051	8 051
Ostatní krátkodobé finanční závazky	5.10	1 387 187	1 523 031
Ostatní krátkodobé nefinanční závazky		44	24
Krátkodobé závazky celkem		1 727 955	3 174 147
Pasiva celkem		76 831 962	79 137 812

* V důsledku změny účetních zásad byly srovnávací údaje za předchozí účetní období upraveny, podrobnější údaje viz bod 2.3.

VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

Nedílnou součástí této účetní závěrky je příloha.

	Boj	Zakladní kapitál	Emisní nebo Základní rezervy fond	Dělovací fondy Upraveno*	Ostatní rezervy fondy	Hesovitý fond Upraveno*	Vlastní kapitál celkem připadající vlastníkům společnosti
Zůstatek k 1. lednu 2017		6 186 997	30 810	14 456 466	11 694 977	- 5 206 836	38 152 028
Uplný výsledek za účetní období*		-	-	-	-	11 027 474	11 027 474
Výsledek hospodářství za účetní období		-	-	-	-	-	-
Přecenění majetkových účastí v dceřných společnostech a podnikách pod společnou kontrolou*	31	-	-	593 714	-	-	593 714
Uplný výsledek za účetní období celkem		-	-	593 714	-	11 027 474	11 621 188
Vklady vlastníků		-	-	-	6 210 369	-	6 210 369
Zůstatek k 31. prosinci 2017		6 186 997	30 810	15 050 180	17 905 346	16 234 310	55 983 598
Uplný výsledek za účetní období		-	-	-	-	5 803 682	5 803 682
Výsledek hospodářství za účetní období		-	-	-	-	-	-
Přecenění majetkových účastí v dceřných společnostech a podnikách pod společnou kontrolou	31	-	-	-189 441	-	-	-189 441
Uplný výsledek za účetní období celkem		-	-	-189 441	-	5 803 682	5 614 241
Vklady vlastníků		-	-	-	436	-	436
Zůstatek k 31. prosinci 2018		6 186 997	30 810	14 860 739	17 904 710	22 037 992	61 597 190

* V důsledku změny účetních zásad byly srovnávací údaje za předchozí účetní období upraveny, podrobnější údaje viz bod 2.3.

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Nedílnou součástí této účetní závěrky je příloha.

	Bod	31. prosince 2018 5 732 623	Upraveno* 31. prosince 2017 11 026 049
Výsledek hospodaření před zdaněním			
Úpravy o:			
Odpisy hmotného a nehmotného majetku	4.2	33	56
(Zrušení)/ snížení hodnoty aktiv*	4.2	-144 006	816 962
(Zisk) / ztráta z prodeje majetkových účastí v dceřiných společnostech*	4.1	298 000	221 741
Čisté finanční výnosy*	4.5, 4.6	636 002	-53 484
Podíl na výsledku hospodaření majetkových účastí*		-6 460 889	-12 232 027
Kurzové rozdíly	4.6	-59 803	233 009
Ostatní nepeněžní úpravy		-	-19 966
Výsledek hospodaření před změnami pracovního kapitálu a rezerv		1 961	-7 660
Snížení (zvýšení) stavu pohledávek		271 450	-7 083
Snížení stavu závazků		-186 784	-468 641
Zaplacená daň z příjmů		4 447	-10 204
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		91 074	-493 588
Pořízení majetkových účastí v dceřiných společnostech	3.1	-4 248 664	-1 697 900
Kapitálové vklady/ snížení kapitálu	3.1	-1 795 503	8 767 933
Příjmy z prodeje dceřiných společností		952	371 895
Příjmy z prodeje ostatních majetkových účastí		-	50
Poskytnuté úvěry		-4 516 904	-20 144 755
Splacené úvěry		15 983 098	6 970 944
Přijaté dividendy	3.1	1 230 675	878 583
Přijaté úroky		2 093 577	341 412
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		8 747 231	-4 511 838
Příjmy z vydaných dluhopisů	5.8	133 006	247 663
Splacení vydaných dluhopisů	5.7, 5.8	-8 500 000	-
Zaplacené úroky	5.8	-1 738 623	-1 241 400
Čerpání úvěrů a půjček	5.8	8 074 989	11 779 123
Splacení úvěrů a půjček	5.8	-7 370 772	-7 961 812
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		-9 401 400	2 823 574
Čisté snížení peněžních prostředků		-561 095	-2 181 850
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období		566 401	2 777 814
Dopad kurzových rozdílů na držené peněžní prostředky		4	-29 563
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období		3 310	566 401

* V důsledku změny účetních zásad byly srovnávací údaje za předchozí účetní období upraveny, podrobnější údaje viz bod 2.3.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

1 Všeobecné informace

Czech Property Investments, a.s. (dále též „Společnost“) je akciová společnost založená podle práva České republiky.

Společnost vznikla dne 17. prosince 1991 a je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze. Identifikační číslo Společnosti je 427 16 161.

Společnosti sídlí na adrese Vladislavova 1390/17, Praha 1, 110 00.

Předmět činnosti

Společnost prostřednictvím svých dceřiných společností a společných podniků pronajímá a spravuje portfolio investic do nemovitostí, zahrnující kancelářské budovy, obchodní centra, logistické parky, hotely a bytové prostory, a zabývá se rovněž výstavbou realitních projektů.

Popis vlastnické struktury

Jediným akcionářem Společnosti je CPI PROPERTY GROUP (dříve ORCO Germany S.A. a rovněž GSG GROUP, dále též „CPI PG“). Jedná se o realitní skupinu, která vznikla v roce 2004. Od svého založení působí v Německu a zaměřuje se na komerční nemovitosti, developerské projekty a asset management. Skupina se zabývá investicemi do nemovitostí, realizuje developerské projekty a nabízí třetím stranám komplexní služby v oblasti asset managementu.

CPI PG je lucemburská Société Anonyme, jejíž akcie registrované pod kódem ISIN LU0251710041 jsou obchodovány na regulovaném trhu Burzy cenných papírů ve Frankfurtu nad Mohanem v segmentu General Standard.

Sídlo CPI PG se nachází na adrese 40 rue de la Vallée, L-2661 Lucemburk, Velkovévodství lucemburské.

Představenstvo

Předseda

Zdeněk Havelka, od 13. listopadu 2014

Člen

Martin Němeček, od 29. dubna 2016

Dozorčí rada

Člen

Milan Trněný, od 5. června 2014

2 Výchozí podmínky pro sestavení účetní závěrky a zásadní účetní postupy

2.1 Výchozí podmínky pro sestavení účetní závěrky

(a) Základní výchozí podmínky

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

Závěrka byla sestavena na předpokladu nepřetržitého trvání Společnosti.

Závěrka byla schválena k vydání představenstvem dne 11. října 2019.

(b) Nové standardy

Při zpracování této účetní závěrky se pro účetní období začínající 1. lednem 2018 poprvé povinně uplatnily níže uvedené nové nebo novelizované standardy a interpretace.

Od roku 2018 jsou závazné i další novely standardů a interpretace, ty však nemají na účetní závěrku Společnosti žádný dopad. Společnost neuplatnila před termínem závazné platnosti žádné další standardy, interpretace ani novely standardů, které již byly vydány, ale zatím nejsou závazné.

IFRS 9 *Finanční nástroje* upravuje klasifikaci, oceňování a vykazování finančních aktiv a finančních závazků. Tímto novým standardem byl nahrazen IAS 39. Významnou změnou, kterou IFRS 9 přináší, je nový model očekávaných úvěrových ztrát, nahrazující dřívější model vzniklých ztrát ze snížení hodnoty podle IAS 39. U finančních závazků nedošlo ke změnám klasifikace ani oceňování, jedinou výjimkou je vykazování změn vlastního úvěrového rizika do ostatního úplného výsledku („OCI“) u závazků zařazených do kategorie oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Společnost implementovala standard v účetním období začínajícím 1. ledna 2018, přičemž zvolila metodu kumulativního dopadu přechodu na nový standard.

(i) Klasifikace a oceňování finančních aktiv a finančních závazků

Pro účely oceňování finančních aktiv IFRS 9 definuje tři hlavní kategorie: finanční aktiva oceňovaná naběhlou hodnotou, reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku a reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Klasifikace vychází ze dvou kritérií: z ekonomického modelu, který Společnost používá pro správu aktiv, a z toho, zda peněžní toky plynoucí z finančního nástroje jsou výhradně splátkami jistiny a úroků z nesplacené jistiny.

Posouzení ekonomického modelu Společnosti bylo provedeno k 1. lednu 2018 a poté retrospektivně použito na finanční aktiva, která nebyla odúčtována.

Požadavky IFRS 9 týkající se klasifikace a oceňování neměly na Společnost významný dopad:

- *Pohledávky z obchodních vztahů a jiná finanční aktiva* jsou drženy za účelem inkasa smluvních peněžních toků a generují peněžní toky, které jsou výhradně splátkami jistiny a úroků. Tyto pohledávky a jiná finanční aktiva jsou zařazeny jako dluhové nástroje a oceňují se naběhlou hodnotou.
- Cílem ekonomického modelu u *poskytnutých úvěrů* je jednak inkaso smluvních peněžních toků a jednak prodej finančního aktiva. Smluvní podmínky u těchto úvěrů generují peněžní toky, které jsou výhradně splátkami jistiny a úroků z nesplacené jistiny. Poskytnuté úvěry jsou zařazeny jako dluhové nástroje a oceňují se naběhlou hodnotou.
- *Kapitálové investice*, které byly dříve zařazeny do kategorie realizovatelných finančních aktiv, byly převedeny do ostatních dlouhodobých finančních aktiv a oceňují se reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku. Společnost se rozhodla zařadit své kapitálové investice do této kategorie, protože má v úmyslu je držet dlouhodobě.

Následující tabulka přehledně shrnuje předchozí kategorie oceňování podle IAS 39 a nové kategorie podle IFRS 9 pro jednotlivé třídy finančních aktiv Společnosti k 1. lednu 2018:

Nová klasifikace podle IFRS 9	Klasifikace podle IAS 39	Způsob ocenění podle IAS 39	Způsob ocenění podle IFRS 9
	Realizovatelná finanční aktiva		Reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku*
Ostatní kapitálové investice		Realizovatelná finanční aktiva	
Poskytnuté úvěry	Poskytnuté úvěry	Naběhlou hodnotou	Naběhlou hodnotou
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	Naběhlou hodnotou t	Naběhlou hodnotou
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	Naběhlou hodnotou	Naběhlou hodnotou
Ostatní krátkodobá finanční aktiva	Ostatní krátkodobá finanční aktiva	Naběhlou hodnotou	Naběhlou hodnotou

* Vzhledem k tomu, že tyto investice nemají tržní cenu kotovanou na aktivním trhu a jejich reálnou hodnotu nelze spolehlivě stanovit, Společnost je vede (podle IAS 39 i podle IFRS 9) v pořizovací ceně snížené o kumulované ztráty ze snížení hodnoty.

V oceňování finančních závazků Společnosti nedošlo k žádným změnám.

(ii) Snížení hodnoty finančních aktiv

V důsledku implementace IFRS 9 Společnost zásadně změnila způsob účtování ztrát ze snížení hodnoty finančních aktiv. Metoda vzniklých ztrát podle IAS 39 byla nahrazena metodou očekávaných úvěrových ztrát. V souladu s IFRS 9 se tvoří opravné položky na očekávané úvěrové ztráty u všech dluhových nástrojů neoceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty a u smluvních aktiv.

V souvislosti s přijetím IFRS 9 Společnost zaúčtovala u poskytnutých úvěrů oceněných naběhlou hodnotou dodatečné ztráty ze snížení hodnoty (opravné položky) ve výši 16,3 mil. Kč a zohlednila dopad na odloženou daň ve výši 3,1 mil. Kč. Vzhledem k tomu, že tato částka není z hlediska účetní závěrky Společnosti významná, byl dopad zaúčtován v roce 2018 a srovnávací finanční informace za předchozí účetní období nebyly upraveny.

(iii) Výnosy ze smluv se zákazníky

Standard IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky poskytuje rámec, který nahrazuje stávající standard pro vykazování výnosů v IFRS. Standard zavádí pětistupňový model, kterým se upravuje výše a načasování vykazání výnosů. Změny mohou nastat v důsledku vykazování výnosů dle nových pravidel při převodu kontroly nad prodávaným zbožím či službou, v případě transakcí s vícečetným dodáním (zahrnujících více komponentů) po celou dobu poskytování plnění, a v případě požadovaného zveřejnění více informací v příloze k účetní závěrce.

Společnost přijala standard v účetním období začínajícím 1. lednem 2018. Od svého přijetí neměl standard na účetní závěrku Společnosti žádný dopad.

Nové standardy a interpretace, které dosud nenabývaly účinnosti

Několik nových standardů, novel standardů a interpretací účinných pro roční účetní období začínající po 1. lednu 2019 nebylo při sestavování této účetní závěrky uplatněno. Níže jsou uvedeny ty, které mohou být pro Společnost relevantní. Společnost neplánuje přijmout žádný z těchto předpisů před termínem jeho závazné účinnosti.

- IFRS 16 *Leasingy* definuje zásady účtování, oceňování a vykazování leasingu a zveřejňování souvisejících informací v příloze účetní závěrky. Nájemci budou v souladu s tímto standardem povinni používat pro vykazování veškerého pronajatého majetku jednotný rozvahový model podobný stávajícímu vykazování finančního leasingu podle IAS 17. Nový standard zavádí dvě výjimky, kdy nájemce nebude mít povinnost vykazovat pronajatý majetek v rozvaze, a to leasing aktiv nízké hodnoty a krátkodobý leasing (tj. leasing na dobu 12 měsíců nebo kratší). K datu zahájení leasingu nájemce zaúčtuje leasingový závazek a aktivum představující právo na užívání podkladového aktiva po dobu trvání leasingu. Nájemce bude dále samostatně vykazovat úrokové náklady na leasingový závazek a náklady na odpisy aktiva. Účtování leasingu na straně pronajímatele bude podle IFRS 16 v zásadě podobné jako stávající účtování podle IAS 17.

V souladu s IFRS 16, který je účinný od ročního účetního období začínajícího 1. lednem 2019, budou jak nájemci, tak pronajímatele povinni zveřejňovat v příloze účetní závěrky podrobnější informace, než tomu bylo doposud podle IAS 17.

Přijetí standardu nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Společnosti.

- Interpretace IFRIC 23 *Vykazování nejistoty u daní z příjmů*. Interpretace se zabývá vykazováním daní ze zisku v těch případech, kdy je s nimi spojena nejistota, která má dopad na aplikaci IAS 12. Řeší konkrétně následující otázky: 1) Zda se účetní jednotka zabývá samostatně jednotlivými nejistými daňovými postupy. 2) Jaké předpoklady účetní jednotka dělá ohledně posuzování daňového postupu správcem daně. 3) Jak účetní jednotka určuje zdanitelný zisk (daňovou ztrátu), základ daně, nevyužitě daňové ztráty, nevyužitě daňové zápočty a daňové sazby. 4) Jak účetní jednotka posuzuje změny skutečností a okolností. Účetní jednotka musí rozhodnout, zda bude každý nejistý daňový postup posuzovat samostatně, nebo zda bude řešit více postupů společně. Je třeba zvolit přístup, který spolehlivěji odhadne výsledek daňové nejistoty. Interpretace bude účinná od ročního účetního období začínajícího 1. lednem 2019. Společnost ji hodlá uplatnit od data účinnosti a neočekává, že by měla významný dopad na její účetní závěrku

(c) Zásady oceňování

Účetní závěrka byla sestavena na základě historických cen, s výjimkou následujících významných položek výkazu o finanční situaci, které byly k datu vykazání oceněny, jak je uvedeno níže:

- majetkové účasti v dceřiných společnostech se oceňují za pomoci metody ekvivalence;
- podmíněná protihodnota u podnikových kombinací se oceňuje reálnou hodnotou.

(d) Funkční měna a měna vykazování

Tato účetní závěrka je vykazována v českých korunách, které jsou funkční měnou Společnosti. Není-li uvedeno jinak, veškeré finanční částky vykazované v českých korunách (Kč) byly zaokrouhleny na nejbližší celý tisíc.

(e) Použití odhadů a úsudků

Při přípravě účetní závěrky v souladu s IFRS ve znění přijatém Evropskou unií 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 historických zkušenostech, interních výpočtech a dalších skutečnostech, které vedení Společnosti považuje za daných okolností za přiměřené. Skutečný výsledek se od odhadů může lišit.

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

Informace o zásadních úsudcích při uplatňování účetních zásad, které mají nejvýznamnější vliv na částky vykázané v účetní závěrce, jsou uvedeny v následujících bodech:

- Bod 4.2 – Snížení hodnoty aktiv
- Bod 2.2.(d) - Finanční aktiva
- Bod 2.2.(g) – Snížení hodnoty
- Bod 6 - Řízení finančních rizik

2.2 Významné účetní zásady

S výjimkou změn popsaných výše v bodě 2.1 (b) Nové standardy byly dále popsané účetní zásady uplatněny konzistentně ve všech významných ohledech na všechna účetní období vykázaná v této účetní závěrce.

(a) Cizí měny

(i) Transakce v cizích měnách

Transakce v cizích měnách se přepočítávají na funkční měnu Společnosti kurzem platným k datu transakce. Peněžní aktiva a závazky v zahraniční měně se k datu účetní závěrky přepočítávají na funkční měnu kurzem platným v daný den. Kurzový zisk/ztráta u peněžních položek je rozdíl mezi zůstatkovou hodnotou ve funkční měně na počátku období, upravenou o efektivní úrokovou míru a platby během období, a zůstatkovou hodnotou v cizí měně přepočtenou kurzem platným na konci období.

Nepeněžní aktiva a závazky v cizích měnách, které se oceňují reálnou hodnotou, se přepočítávají na funkční měnu kurzem platným k datu, kdy byla stanovena reálná hodnota. Nepeněžní položky v cizí měně, které se oceňují na základě historických cen, jsou přepočteny kurzem platným k datu transakce.

Kurzové rozdíly vznikající při přepočtu se účtují do zisku nebo ztráty.

Pro přepočet zahraničních operací a transakcí v cizí měně Společnost používá směnné kurzy vyhlášené Českou národní bankou.

(b) Majetkové účasti v dceřiných společnostech

Dceřiná společnost je účetní jednotka ovládaná mateřskou společností. Investor ovládá podnik, do něhož investoval, je-li vystaven variabilním výnosům nebo má právo na tyto výnosy na základě své angažovanosti v takovém podniku a má schopnost využívat moc nad tímto podnikem k ovlivnění výše svých výnosů.

Metoda ekvivalence

V souladu s metodou ekvivalence se investice při prvotním vykázání oceňuje pořizovací cenou a účetní hodnota se po datu akvizice zvyšuje nebo snižuje o podíl investora na výsledku hospodaření podniku, do něhož bylo investováno. Podíl investora na výsledku hospodaření podniku, do něhož bylo investováno, se vykazuje ve výsledku hospodaření investora. Dividendy od podniku, do něhož bylo investováno, snižují účetní hodnotu investice.

(c) Pozemky, budovy a zařízení

(i) Účtování a oceňování

Položky pozemků, budov a zařízení jsou oceněny pořizovací cenou sníženou o oprávký (viz níže) a ztráty ze snížení hodnoty (viz bod 2.2 (g)).

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, aktivované výpůjční náklady a poměrnou část režijních výrobních nákladů.

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

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

Následné náklady jsou aktivovány, pouze pokud je pravděpodobné, že Společnosti poplynou budoucí ekonomické užítky spojené s těmito náklady. Náklady na běžné opravy a údržbu jsou účtovány v období, kdy vzniknou.

(ii) Odpisy

Položky pozemků, budov a zařízení se do výsledku hospodaření odepisují rovnoměrně po dobu jejich odhadované životnosti. Najatý majetek je odepisován po dobu trvání leasingu nebo po dobu životnosti, je-li kratší, pokud není dostatečně jisté, že Společnost majetek na konci doby leasingu získá do vlastnictví. Pozemky se neodepisují.

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

Odhadovaná doba životnosti majetku pro běžné a srovnávací období:

Majetek	2018	2017
Pozemky	30–50 let	30–50 let
Zařízení	5–10 let	5–10 let
Motorová vozidla	5 let	5 let
Inventář	3–5 let	3–5 let
Počítače	3 roky	3 roky

Odpisové metody, doby životnosti a zbytkové hodnoty jsou prověřovány vždy k datu účetní závěrky a dle potřeby upravovány.

(d) Finanční aktiva

Prvotní zaúčtování a ocenění

Společnost klasifikuje finanční aktiva při prvotním zaúčtování do těchto kategorií: finanční aktiva následně oceněná naběhlou hodnotou, reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku a reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Společnost oceňuje finanční aktiva *naběhlou hodnotou*, jestliže jsou splněny obě následující podmínky:

- aktivum je drženo v souladu s ekonomickým modelem, jehož cílem je inkaso smluvních peněžních toků z aktiva plynoucích;
- na základě smluvních podmínek sjednaných u daného finančního aktiva vznikají k určitým termínům peněžní toky, u nichž jde výhradně o platbu jistiny a úroků z dosud nesplacené části jistiny.

Dluhový nástroj je zařazen do kategorie oceňované *reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku*, jestliže splňuje obě následující podmínky:

- finanční aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cíle je dosaženo jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem;
- na základě smluvních podmínek sjednaných u daného finančního aktiva vznikají k určitým termínům peněžní toky, u nichž jde výhradně o platbu jistiny a úroků z dosud nesplacené části jistiny.

Všechna ostatní finanční aktiva, která nejsou oceněna naběhlou hodnotou nebo reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku, jsou oceněna reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Společnost může při prvotním zaúčtování finanční aktivum, které by jinak splňovalo podmínky pro ocenění naběhlou hodnotou nebo reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku, neodvolatelně zařadit do kategorie oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty, pokud je tím vyloučen nebo významně omezen účetní nesoulad, který by mohl jinak vzniknout.

Následné ocenění

Pro účely následného ocenění se finanční aktiva klasifikují do dvou kategorií:

- *Dluhové nástroje oceňované v naběhlé hodnotě*

Finanční aktiva oceňovaná naběhlou hodnotou zahrnují pohledávky z obchodních vztahů a poskytnuté úvěry. Tato aktiva se následně přeceňují s použitím metody efektivní úrokové míry a posuzují se z hlediska toho, zda u nich nedošlo ke snížení hodnoty. Zisky a ztráty vznikající při odúčtování aktiva, jeho modifikaci nebo snížení hodnoty se účtují do výnosů, resp. do nákladů.

- *Kapitálové nástroje oceňované v pořizovací ceně*

Ostatní kapitálové investice Společnosti zahrnují majetkové účasti nižší než 10 %. Vzhledem k tomu, že tyto investice nemají tržní cenu kotovanou na aktivním trhu a jejich reálnou hodnotu nelze spolehlivě stanovit, Společnost je oceňuje v pořizovací ceně snížené o kumulované ztráty ze snížení hodnoty.

Poskytnuté úvěry

Úvěry jsou finanční aktiva s pevně stanovenými nebo určitelnými platbami, která nejsou kotována 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 naběhlou hodnotou s použitím metody efektivní úrokové míry, sníženou o ztráty ze snížení hodnoty.

Související finanční náklady, včetně prémie inkasovaných při splacení úvěru a přímých nákladů na poskytnutí úvěru, jsou časově rozlišovány do výsledku hospodaření s použitím 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).

Část dlouhodobých úvěrů, jejíž doba splatnosti je vzhledem k datu výkazu o finanční situaci kratší než jeden rok, Společnost klasifikuje 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 kotována na aktivním trhu. Tato aktiva jsou prvotně zaúčtována v reálné hodnotě navýšené o veškeré přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou pohledávky oceněny naběhlou hodnotou s použitím metody efektivní úrokové míry, sníženou o ztráty ze snížení hodnoty.

Společnost provádí prvotní zaúčtování úvěrů a pohledávek ke dni jejich vzniku. Všechna ostatní finanční aktiva jsou prvotně zaúčtována k datu obchodu, což je datum, kdy se Společnost stane účastníkem smluvních ustanovení daného nástroje. Společnost odúčtuje finanční aktivum, 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 užítka 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.

Snížení hodnoty nederivátových finančních aktiv

U všech dluhových nástrojů neoceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty Společnost tvoří opravné položky na očekávané úvěrové ztráty. Očekávané úvěrové ztráty vycházejí z rozdílu mezi smluvními peněžními toky splatnými v souladu se smlouvou a všemi diskontovanými peněžními toky, jejichž přijetí Společnost očekává v podobě diskontované aproximací původní efektivní úrokové sazby.

Očekávané úvěrové ztráty jsou zaúčtovány ve dvou fázích. Pokud se úvěrové riziko od prvotního zaúčtování finančního nástroje významně nezvýšilo, opravná položka se tvoří na očekávané úvěrové ztráty v důsledku selhání, k němuž by mohlo dojít během následujících 12 měsíců (12-měsíční očekávaná úvěrová ztráta). Pokud se úvěrové riziko od prvotního zaúčtování finančního nástroje významně zvýšilo, opravná položka se tvoří na úvěrové ztráty, které by podle očekávání mohly vzniknout po zbývající dobu trvání finančního nástroje, bez ohledu na to, kdy dojde k selhání (očekávaná úvěrová ztráta za dobu trvání).

Finanční aktivum je podle zásad Společnosti v selhání, jestliže jsou smluvní platby 90 dní po splatnosti. V určitých případech však může Společnost za finanční aktivum v selhání považovat i aktivum, u něhož interní nebo externí informace naznačují, že Společnost pravděpodobně nevyinkasuje zbývající smluvní částku v plné výši. Nederivátové finanční aktivum se jednorázově odepíše, pokud nelze reálně očekávat, že dojde k inkasu smluvních peněžních toků.

Při určování očekávaných úvěrových ztrát u půjček poskytnutých většinovému akcionáři nebo subjektům, které tento akcionář ovládá, se zohledňuje úvěrový rating CPI PG.

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 výkazu o peněžních tocích vykázány jako složka peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů.

Výkaz o peněžních tocích se sestavuje nepřímou metodou z výkazu o finanční situaci a výkazu zisku a ztráty.

(e) Finanční závazky

Nederivátové finanční závazky zahrnují úvěry a půjčky, vydané dluhopisy 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 zařazených do kategorie nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou 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 naběhlou hodnotou s použitím metody efektivní úrokové míry.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu naběhlé hodnoty finančního závazku a alokace úrokového nákladu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby prostřednictvím smluvních peněžních toků finančního závazku.

Finanční závazky a dluhopisy jsou prvotně zaúčtovány v reálné hodnotě snížené o veškeré přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou tyto finanční závazky a dluhopisy oceněny naběhlou hodnotou s použitím metody efektivní úrokové míry.

Související finanční náklady, včetně prémie hrazených 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.

Část dlouhodobých úvěrů či dluhopisů, jejichž doba splatnosti je vzhledem k datu výkazu o finanční situaci kratší než jeden rok, Společnost klasifikuje jako krátkodobou.

Náklady na transakce s dluhopisy

Splatné dluhopisy jsou prvotně zaúčtovány ve výši výnosů z vydaných dluhopisů snížených o čisté náklady na transakci.

Náklady na transakce s dluhopisy zahrnují poplatky a provize hrazené zprostředkovatelům, poradcům, makléřům a dealerům, odvody pro regulační orgány a burzy.

(f) Základní kapitál

Kmenové akcie jsou klasifikovány jako vlastní kapitál. Dodatečné náklady přímo přiřaditelné vydání nových akcií a akciových opcí (kromě podnikové kombinace) jsou po zohlednění daňového efektu zaúčtovány jako snížení vlastního kapitálu.

(g) Rezervy

Rezerva se vykáže, pokud má Společnost současný závazek (smluvní nebo mimosmluvní), který je důsledkem minulé události, je pravděpodobné, že k vypořádání závazku bude nezbytné vynaložení finančních prostředků Společnosti a je možné závazek spolehlivě odhadnout.

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. Změna diskontu rezerv se vykazuje jako finanční náklad.

(h) Výnosy**(i) Poskytnuté služby**

Výnosy z poskytnutých služeb jsou účtovány do výsledku hospodaření podle míry dokončení transakce k datu účetní závěrky. Míra dokončení se odhadne na základě zjištění provedených prací.

(ii) Prodej majetkových účastí v dceřiných společnostech, podnicích pod společnou kontrolou a přidružených společnostech a investic do nemovitostí, nemovitostí k obchodování

Výnosy z prodeje majetkových účastí v dceřiných společnostech, podnicích pod společnou kontrolou a přidružených společnostech a investic do nemovitostí, nemovitostí k obchodování jsou účtovány do výsledku hospodaření, jakmile dojde k převodu významných rizik a výhod spojených s vlastnictvím na kupujícího a částku výnosů lze spolehlivě stanovit.

(i) Správní náklady

Správní náklady se účtují průběžně do nákladů. Výdaje týkající se několika účetních období se časově rozlišují a účtují se během těchto období bez ohledu na dobu, kdy je poskytnuta protihodnota nebo vznikne závazek.

(i) Úrokové výnosy, úrokové náklady a ostatní čistý finanční výsledek

Úrokové výnosy zahrnují úrokové výnosy z investovaných prostředků, jako jsou bankovní úroky, úroky z poskytnutých úvěrů, úroky z nakoupených dluhopisů a úroky z dlouhodobých pohledávek.

Úrokové náklady zahrnují úrokové náklady na úvěry a půjčky, finanční leasing, vydané dluhopisy a úrokové poplatky související s finančním leasingem.

Ostatní čistý finanční výsledek zahrnuje zisk z prodeje dluhových nástrojů oceněných reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku, zisk z derivátových nástrojů, které jsou vykazovány ve výsledku hospodaření, reklasifikaci částek (ztrát) dříve vykázaných v ostatním úplném výsledku, bankovní poplatky, ztráty z prodeje dluhových nástrojů oceněných reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku, ztráty z derivátových nástrojů, které jsou vykazovány ve výsledku hospodaření, reklasifikace částek (zisků) dříve vykázaných v ostatním úplném výsledku a kurzové zisky/ztráty, které jsou vykazovány v čisté výši buď jako finanční výnosy, nebo finanční náklady podle toho, zda jsou pohyby cizí měny na pozici čistého zisku, nebo čisté ztráty.

Výpůjční náklady, které nejsou přímo přiřaditelné pořízení či výstavbě způsobilého aktiva, jsou účtovány do výsledku hospodaření s pomocí metody efektivní úrokové míry.

(k) Odložená daň

Daň z příjmů zahrnuje splatnou a odloženou daň. Splatná a odložená daň z příjmů se vykáže ve výsledku hospodaření, s výjimkou částí souvisejících s podnikovými kombinacemi nebo položek vykazovaných přímo ve vlastním kapitálu nebo v ostatním úplném výsledku.

Splatná daň zahrnuje odhad daňového závazku nebo daňové pohledávky ze zdanitelných příjmů nebo ztrát 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 hodnotou aktiv a závazků pro účely finančního reportingu a daňovou hodnotou aktiv a závazků.

Odložená daň se vypočte s použitím daňových sazeb, které budou dle očekávání platné pro dočasné rozdíly v okamžiku jejich uplatnění a které byly platné nebo uzákoněné k datu účetní závěrky.

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 jsou přezkoumány ke každému datu účetní závěrky a sníženy v rozsahu, ve kterém nadále není pravděpodobné, že bude realizována související daňová výhoda.

(l) Zisk na akci

Společnost u svých kmenových akcií vykazuje základní a zředěný ukazatel zisku na akci. Základní ukazatel zisku na akci 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 akci 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.

(m) Poskytnuté záruky

Při běžném podnikání mohou účetní jednotky Společnosti uzavřít úvěrové závazky, které jsou účtovány na účtech mimo výkaz o finanční situaci. Tyto závazky zahrnují především finanční záruky. Na odhadované ztráty z těchto závazků jsou stanoveny rezervy. Při odhadování ztrát se společnost odkazuje na historické údaje týkající se rizikových parametrů (faktory úvěrové konverze, pravděpodobnost selhání a ztráty z titulu selhání).

(n) Podmíněné závazky

Podmíněné závazky jsou možné závazky vyplývající z předešlých událostí, jejichž existence bude potvrzena pouze existencí nebo neexistencí jedné nebo více budoucích událostí, které nejsou zcela pod kontrolou společnosti. Jako podmíněné závazky se rovněž uvádějí závazky vyplývající z předešlých událostí, které však nebyly vykázány jako závazek, protože není pravděpodobné, že k vypořádání závazku bude zapotřebí odliv prostředků nebo ho nelze odhadnout s dostatečnou spolehlivostí.

2.3 Změna účetní zásady

Společnost změnila účetní zásadu uplatňovanou při oceňování majetkových účastí ve svých dceřiných společnostech. Do 31. prosince 2017 byly účtovány ve výši nákladů po odečtení případného snížení hodnoty. Od 1. ledna 2018 oceňuje Společnost majetkové účasti v dceřiných společnostech ekvivalenční metodou. Vedení společnosti se domnívá, že daná úprava má za následek spolehlivější a relevantnější vykazování položek.

V souladu s IAS 1 aplikovala Společnost změnu v plném rozsahu zpětně. Srovnávací údaje k 31. prosinci 2017 byly odpovídajícím způsobem upraveny. Dopad na počáteční zůstatek majetkových účastí v dceřiných společnostech ve srovnávacím období (1. leden 2017) činil nárůst o 14 904 837 tis. Kč.

Vliv změny na výkaz o úplném výsledku za rok končící 31. prosince 2017 je zachycen v následující tabulce:

	31. prosince 2017	Dopad změny účetní zásady	31. prosince 2017 Upraveno
Čistý výsledek hospodaření	16 516	-	16 516
Podíl na výsledku hospodaření dceřiných společností, netto	-	12 232 027	12 232 027
Čistý zisk/(ztráta) z prodeje dceřiných společností	3 547 771	-3 763 512	-221 741
Odpisy a snížení hodnoty	-996 816	179 798	-817 018
Provozní výsledek hospodaření	2 557 261	8 648 313	11 205 574
Ostatní čistý finanční výsledek hospodaření	1 008 829	-1 252 015	-243 186
Čisté finanční náklady	1 072 490	-1 252 015	-179 525
Výsledek hospodaření před zdaněním	3 629 751	7 396 298	11 026 049
Výsledek hospodaření z pokračujících činností po zdanění	3 631 176	7 396 298	11 027 474
Přecenění majetkových účastí v dceřiných společnostech	-	593 714	593 714
Úplný výsledek za účetní období celkem	3 631 176	7 990 012	11 621 188

Vliv změny na výkaz o finanční situaci za rok končící 31. prosince 2017 je zachycen v následující tabulce:

	31. prosince 2017	Dopad změny účetní zásady	31. prosince 2017 Upraveno
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	23 158 009	22 894 849	46 052 858
Dlouhodobá aktiva celkem	52 539 294	22 894 849	75 434 143
Aktiva celkem	56 242 963	22 894 849	79 137 812
Oceňovací rozdíly	1 600 985	13 449 195	15 050 180
Nerozdělený zisk	6 788 656	9 445 654	16 234 310
Vlastní kapitál	33 088 736	22 894 849	55 983 585
Pasiva celkem	56 242 963	22 894 849	79 137 812

3 Majetkové účasti v dceřiných společnostech

3.1 Majetkové účasti v dceřiných společnostech k 31. prosinci 2018 a 31. prosinci 2017

K 31. prosinci 2018 vykonává společnost kontrolu ve 119 dceřiných společnostech (k 31. prosinci 2017 ve 103 dceřiných společnostech).

Název společnosti	31. prosince 2018		31. prosince 2017	
	Vlastnický podíl (v %)	Účetní hodnota	Vlastnický podíl (v %)	Účetní hodnota
Airport City Kft.	100,00 %	313 042	-	-
Andrassy Hotel Zrt.	100,00 %	165 665	-	-
Atrium Complex Sp. z o.o.	100,00 %	817 109	-	-
Balvinder, a.s.	100,00 %	36 186	100,00 %	39 895
Baudry, a.s. (konsolidované zůstatky)	100,00 %	880 704	100,00 %	895 180
BAYTON Alfa, a.s.	100,00 %	91 775	100,00 %	51 667
BAYTON Gama, a.s. (konsolidované zůstatky)	86,54 %	989 857	86,54 %	654 990
BAYTON ONE, s.r.o. (konsolidované zůstatky)	100,00 %	817 587	-	-
BC 30 Property Kft.	100,00 %	664 859	100,00 %	532 064
BC 99 Office Park Kft.	100,00 %	871 011	100,00 %	705 775
Beroun Property Development, a.s.	100,00 %	240 063	100,00 %	188 473
Best Properties South, a.s.	100,00 %	1 723 290	100,00 %	1 721 373
Brandýs Logistic, a.s.	100,00 %	365 607	100,00 %	211 151
Březiněves, a.s.	100,00 %	101 585	100,00 %	53 973
Buy-Way Dunakeszi Kft.	100,00 %	179 765	100,00 %	129 591
Buy-Way Soroksár Kft.	100,00 %	96 401	100,00 %	59 039
Byty Lehovec, s.r.o.	100,00 %	-	-	-
Carpenter Invest, a.s.	100,00 %	112 076	100,00 %	101 293
Centrum Ogrody Sp. z o.o.	100,00 %	1 048	100,00 %	1 234
City Gardens Sp. z o.o.	100,00 %	1 065 005	100,00 %	202 872
Conradian, a.s.	100,00 %	9 028	100,00 %	-
CPI - Bor, a.s.	100,00 %	228 460	100,00 %	220 865
CPI - Real Estate, a.s.	100,00 %	389 280	100,00 %	373 323
CPI - Štupartská, a.s.	100,00 %	79 623	100,00 %	68 156
CPI - Zbraslav, a.s.	100,00 %	167 916	100,00 %	161 031
CPI Alfa, a.s.	100,00 %	175 081	100,00 %	99 454
CPI Beet, a.s.	100,00 %	179 918	-	-
CPI Beta, a.s. (konsolidované zůstatky)	100,00 %	516 655	100,00 %	341 051
CPI Blatiny, s.r.o.	100,00 %	-	100,00 %	-
CPI CYPRUS LIMITED	100,00 %	179	100,00 %	429
CPI Delta, a.s.	100,00 %	54 960	100,00 %	103 805
CPI East, s.r.o.	100,00 %	691 702	100,00 %	648 607
CPI Energo, a.s.	100,00 %	111 500	100,00 %	11 261
CPI Epsilon, a.s. (konsolidované zůstatky)	100,00 %	210 518	100,00 %	192 258
CPI Facility Slovakia, a.s.	100,00 %	3 319	100,00 %	6 352
CPI Finance Ireland II Limited	100,00 %	1 906 374	100,00 %	1 893 478
CPI Finance Ireland III Limited	-	-	100,00 %	1 998 793
CPI Finance Ireland Limited	-	-	100,00 %	1 410
CPI Finance Netherlands B.V.	-	-	100,00 %	159 826
CPI Finance Netherlands II B.V.	100,00 %	71 323	100,00 %	103 928
CPI Finance Netherlands III B.V.	-	-	100,00 %	88 497
CPI Finance Slovakia, a.s.	-	-	100,00 %	2 861
CPI Hotels Properties, a.s.	100,00 %	222 120	100,00 %	316 099
CPI Hotels, a.s. (konsolidované zůstatky)	100,00 %	143 384	100,00 %	98 924
CPI Hungary Kft. (konsolidované zůstatky)	100,00 %	31 546	100,00 %	42 774
CPI Kappa, s.r.o.	100,00 %	23 308	100,00 %	10 963
CPI Lambda, a.s. (konsolidované zůstatky)	100,00 %	5 402 467	100,00 %	5 378 554
CPI Management, s.r.o.	100,00 %	16 217	100,00 %	4 785
CPI Meteor Centre, s.r.o.	100,00 %	595 084	100,00 %	520 651
CPI Office Prague, s.r.o.	100,00 %	630 801	100,00 %	535 416
CPI Palmovka Office, s.r.o.	100,00 %	89 998	100,00 %	78 218
CPI Park Mlýnec, a.s.	100,00 %	117 382	100,00 %	116 821
CPI PG Management, S.à.r.l. (konsolidované zůstatky)	100,00 %	329 157	100,00 %	-
CPI Poland Sp. z o.o.	100,00 %	6 860	100,00 %	2 553
CPI Property a Facility, s.r.o.	100,00 %	12 857	100,00 %	10 064
CPI Property Development Sp. z o.o.	100,00 %	-	-	-
CPI Reality, a.s. (konsolidované zůstatky)	100,00 %	514 603	100,00 %	548 095
CPI Residential, a.s. (konsolidované zůstatky)	100,00 %	6 791 972	100,00 %	5 992 006
CPI Retail Portfolio Holding Kft. (konsolidované zůstatky)	100,00 %	886 693	100,00 %	570 622
CPI Retails ONE, a.s.	100,00 %	79 419	100,00 %	75 695

Název společnosti	31. prosince 2018		31. prosince 2017	
	Vlastnický podíl (v %)	Účetní hodnota	Vlastnický podíl (v %)	Účetní hodnota
CPI Retails THREE, a.s.	100,00 %	343 560	100,00 %	263 751
CPI Retails TWO, a.s.	100,00 %	106 508	100,00 %	135 824
CPI Services, a.s.	100,00 %	38 345	100,00 %	47 981
CPI Vestec, s.r.o.	100,00 %	68 234	-	-
CPI West, s.r.o. (konsolidované zůstatky)	100,00 %	-	100,00 %	-
Čáslav Investments, a.s.	100,00 %	30 860	100,00 %	14 214
Diana Development Sp. z o.o.	100,00 %	96 906	-	-
Dienzenhoferovy sady 5, s.r.o.	100,00 %	-	-	-
EMH South, s.r.o.	100,00 %	75 373	100,00 %	98 891
Europeum Kft.	100,00 %	475 266	-	-
GARET Investment Sp. z o.o.	100,00 %	-	-	-
Gateway Office Park Kft.	100,00 %	1 391 779	100,00 %	1 303 611
GOMENDO LIMITED (konsolidované zůstatky)	-	-	100,00 %	-
HD Investment s.r.o.	100,00 %	845	100,00 %	1 934
Hightech Park Kft.	100,00 %	257 745	100,00 %	258 629
Hospitality Invest Sàrl (konsolidované zůstatky)*	100,00 %	-	100,00 %	1 178 042
Hraničář, a.s.	100,00 %	98 663	100,00 %	14 870
IGY2 CB, a.s.	100,00 %	220 586	100,00 %	195 171
Janáčkovo nábřeží 15, s.r.o.	100,00 %	277 435	-	-
Jeseník Investments, a.s.	100,00 %	43 810	100,00 %	16 427
JONVERO LIMITED	-	-	100,00 %	-
Kerina, a.s.	100,00 %	361 565	100,00 %	322 199
KOENIG Shopping, s.r.o.	100,00 %	288 936	-	-
LD Praha, a.s.	100,00 %	81 072	100,00 %	47 211
Le Regina Warsaw Sp. z o.o.	100,00 %	152 014	-	-
Leriegos Kft. (konsolidované zůstatky)	100,00 %	116 551	100,00 %	83 938
Lucemburská 46, a.s.	100,00 %	421 827	-	-
Malerba, a.s. (konsolidované zůstatky)	100,00 %	2 306 903	100,00 %	2 494 310
Marissa Omikrón, a.s.	100,00 %	273 437	100,00 %	170 689
Marissa Tau, a.s.	100,00 %	239 849	100,00 %	152 561
Marissa Théta, a.s.	100,00 %	2 985	100,00 %	23 936
Marissa Yellow, a.s.	100,00 %	187 375	100,00 %	153 242
Marissa Ypsilon, a.s.	100,00 %	485 983	100,00 %	361 416
Marissa, a.s. (konsolidované zůstatky)	100,00 %	4 982 833	100,00 %	4 568 311
MUXUM, a.s.	100,00 %	302 969	100,00 %	313 770
Na Poříčí, a.s.	100,00 %	549 083	100,00 %	297 154
New Age Kft.	100,00 %	100 094	100,00 %	100 685
Nový Projekt CPL, s.r.o. (konsolidované zůstatky)	-	-	100,00 %	96 148
Nukasso Holding Limited (konsolidované zůstatky)	100,00 %	7 938 950	100,00 %	4 552 405
OFFICE CENTER HRADČANSKÁ, a.s.	100,00 %	139 518	100,00 %	141 688
Olomouc City Center, a.s.	100,00 %	116 426	100,00 %	-
Olomouc Office, a.s.	100,00 %	156 251	100,00 %	104 794
Outlet Arena Moravia, s.r.o.	100,00 %	12 879	100,00 %	-
Ozrics Kft.	100,00 %	222 818	-	-
Pelhřimov Property Development, a.s.	100,00 %	43 771	100,00 %	23 393
Projekt Nisa, s.r.o.	100,00 %	341 892	100,00 %	376 141
Projekt Zlatý Anděl, s.r.o.	100,00 %	796 028	100,00 %	445 563
Příbor Property Development, s. r.o.	100,00 %	32 634	100,00 %	31 222
Radom Property Development Sp. z o.o.	100,00 %	31 627	-	-
Rembertów Property Development Sp. z o.o.	100,00 %	6 748	-	-
Residence Belgická, s.r.o.	100,00 %	79 615	-	-
Residence Izabella Zrt.	100,00 %	86 364	-	-
Statek Blatiny, s.r.o.	-	-	100,00 %	88
Statenice Property Development, a.s.	100,00 %	173 147	100,00 %	172 812
Svitavy Property Alfa, a.s.	100,00 %	89 166	100,00 %	67 247
TARNÓW PROPERTY DÉVELOPMENT Sp. z o.o.	100,00 %	17 472	100,00 %	18 699
Třinec Investments, s.r.o.	100,00 %	67 608	100,00 %	39 832
Tyršova 6, a.s.	100,00 %	234 253	-	-
U svatého Michala, a.s.	100,00 %	130 353	100,00 %	133 499
Vigano, a.s.	100,00 %	115 938	100,00 %	112 355
Vyškov Property Development, a.s.	100,00 %	131 446	100,00 %	91 456
Zamość Property Development Sp. z o.o.	100,00 %	66 748	-	-
Zamość Sadowa Property Development Sp. z o.o.	100,00 %	53 797	-	-
Zgorzelec Property Development Sp. z o.o.	100,00 %	10 451	-	-
ZLATICO LIMITED (konsolidované zůstatky)	100,00 %	1 474 522	100,00 %	689 555
Ždírec Property Development, a.s.	100,00 %	15 490	100,00 %	11 000
Celkem		57 187 641		46 052 858

* Včetně Endurance Hospitality Asset Sàrl a Endurance Hospitality Finance Sàrl.

Změny účetní hodnoty majetkových účastí v dceřiných společnostech

	2018	2017
Počáteční zůstatek	46 052 858	41 214 368
Přírůstky majetkových účastí v dceřiných společnostech *	4 248 664	3 728 582
Účetní hodnota prodaných dceřiných společností	-289 951	-5 142 616
Dividendy	-891 880	-1 252 015
Kapitálové vklady**	1 796 502	-5 321 202
Podíl na výsledku hospodaření dceřiných společností	6 460 889	12 232 027
Přecenění	(189 441)	593 714
Konečný zůstatek	57 187 641	46 052 858

* Z toho 2 011 mil. Kč nebylo v roce 2017 zaplacené.

** Zahnuje nepeněžitý kapitálový vklad ve výši 3 449 mil. Kč v roce 2017.

3.2 Změny majetkových účastí v dceřiných společnostech v roce 2018

a) Pořízení majetkových účastí v dceřiných společnostech

V průběhu roku 2018 získala Společnost následující účetní jednotky:

Účetní jednotka	Změna	Podíl vlastněný Skupinou (v %)	Datum akvizice/založení
Zgorzelec Property Development sp. z o.o.	Akvizice	100,00 %	10. ledna 2018
BAYTON ONE, s.r.o.	Akvizice	100,00 %	31. ledna 2018
Europeum Kft.	Akvizice	100,00 %	15. března 2018
Atrium Complex sp. z o.o. -1	Akvizice	100,00 %	21. března 2018
Radom Property Development sp. z o.o. -2	Akvizice	100,00 %	17. dubna 2018
Rembertów Property Development sp. z o.o. -3	Akvizice	100,00 %	17. dubna 2018
Zamość Property Development sp. z o.o. -4	Akvizice	100,00 %	17. dubna 2018
Zamość Sadowa Property Development sp. z o.o. -5	Akvizice	100,00 %	17. dubna 2018
CPI Property Development sp. z o.o. -6	Akvizice	100,00 %	24. dubna 2018
Andrássy Hotel Zrt.	Akvizice	100,00 %	1. července 2018
Dienzenhoferovy sady 5, s.r.o.	Akvizice	100,00 %	1. července 2018
Janáčkovo nábřeží 15, s.r.o.	Akvizice	100,00 %	1. července 2018
Lucemburská 46, a.s.	Akvizice	100,00 %	1. července 2018
Ozrics Kft.	Akvizice	100,00 %	1. července 2018
Residence Belgická s.r.o.	Akvizice	100,00 %	1. července 2018
Residence Izabella Zrt.	Akvizice	100,00 %	1. července 2018
Tyršova 6, a.s.	Akvizice	100,00 %	1. července 2018
Byty Lehovec, s.r.o.	Akvizice	100,00 %	1. srpna 2018
GARET INVESTMENTS Sp. z o.o.	Akvizice	100,00 %	18. září 2018
"Diana Development", Sp. z o.o.	Akvizice	100,00 %	29. listopadu 2018
LE REGINA WARSAW Sp. z o.o.	Akvizice	100,00 %	29. listopadu 2018
Airport City Kft.	Akvizice	100,00 %	30. listopadu 2018
CPI Vestec, s.r.o.	Založení	100,00 %	22. října 2018

(1) Změna názvu z Montserrat sp. z o.o. na Atrium Complex sp. z o.o. s účinností od 27. dubna 2018.

(2) Změna názvu z RT Development sp. z o.o. na Radom Property Development sp. z o.o. s účinností od 20. srpna 2018.

(3) Změna názvu z HopStop 6 sp. z o.o. na Rembertów Property Development sp. z o.o. s účinností od 12. července 2018.

(4) Změna názvu z HopStop Zamość 1 sp. z o.o. na Zamość Property Development sp. z o.o. s účinností od 24. května 2018.

(5) Změna názvu z HopStop Zamość 2 sp. z o.o. na Zamość Sadowa Property Development sp. z o.o. s účinností od 13. září 2018.

(6) Změna názvu z Sint Maarten sp. z o.o. na CPI Property Development sp. z o.o. s účinností od 17. srpna 2018.

b) Prodej majetkových účastí v dceřiných společnostech

V roce 2018 byly prodány/zlikvidovány níže uvedené účetní jednotky:

Účetní jednotka	Změna	Podíl vlastněný Skupinou (v %)	Datum prodeje/likvidace
GOMENDO LIMITED	Prodej	100,00 %	25. června 2018
JONVERO LIMITED	Prodej	100,00 %	25. června 2018
Státek Biatiny, s.r.o.	Prodej	100,00 %	28. srpna 2018
CPI Finance Slovakia, a.s.	Prodej	100,00 %	31. prosince 2018
CPI Finance Netherlands B.V.	Likvidace	100,00 %	6. prosince 2018
CPI Finance Netherlands III B.V.	Likvidace	100,00 %	6. prosince 2018
CPI Finance Ireland III Limited	Likvidace	100,00 %	16. prosince 2018
CPI Finance Ireland Limited	Likvidace	100,00 %	18. prosince 2018

c) Fúze dceřiných společností v roce 2018

Společnost Kolín Centrum a.s. se sloučila se společností CPI Kappa, s.r.o. („nástupnická společnost“) s účinností od 1. ledna 2018. Veškerá aktiva i závazky společnosti Kolín Centrum a.s. přešly na nástupnickou společnost.

Společnost KOENIG, s.r.o. se sloučila se společností Nový Projekt CPI, s.r.o. („nástupnická společnost“) s účinností od 1. srpna 2017. Veškerá aktiva i závazky společnosti KOENIG, s.r.o. přešly na nástupnickou společnost. Nový Projekt CPI, s.r.o. změnila s účinností od 9. července 2018 název na KOENIG Shopping, s.r.o.

Společnost REZIDENCE MASARYKOVA 36, s.r.o. se sloučila se společností Marissa Théta, a.s. („nástupnická společnost“) s účinností od 1. května 2017. Veškerá aktiva i závazky společnosti REZIDENCE MASARYKOVA 36, s.r.o. přešly na nástupnickou společnost.

Vedení Společnosti v současné době připravuje fúzi společností (nástupnická společnost) a jejich dceřiných společností Baudry a.s., CPI Beta, a.s., CPI Epsilon, a.s., CPI Lambda, a.s., CPI West, s.r.o., Malerba, a.s., Marissa, a.s. a Marissa Kappa, a.s. s datem účinnosti k 1. lednu 2019.

3.3 Změny majetkových účastí v dceřiných společnostech v roce 2017

a) Pořízení majetkových účastí v dceřiných společnostech a podnicích pod společnou kontrolou

V průběhu roku 2017 Společnost získala či založila následující účetní jednotky:

Účetní jednotka	Změna	Podíl (v %)	Datum akvizice/založení
Tepelná Litvínov, s.r.o.	Akvizice	100,00 %	27. února 2017
Centrum Ogrody Sp. z o.o.	Akvizice	100,00 %	29. března 2017
City Gardens Sp. z o.o.	Akvizice	100,00 %	29. března 2017
NUKASSO HOLDINGS LIMITED	Akvizice	100,00 %	27. června 2017
CPI Meteor Centre, s.r.o.	Akvizice	100,00 %	1. září 2017
BC 99 Office Park Kft.	Akvizice	100,00 %	31. října 2017
Buy-Way Dunakeszi Kft.	Akvizice	100,00 %	31. října 2017
Buy-Way Soroksár Kft.	Akvizice	100,00 %	31. října 2017
CPI Hungary Kft.	Akvizice	100,00 %	31. října 2017
GATEWAY Office Park Kft.	Akvizice	100,00 %	31. října 2017
Hightech Park Kft.	Akvizice	100,00 %	31. října 2017
New Age Kft.	Akvizice	100,00 %	13. prosince 2017
BC 30 Property Kft.	Akvizice	100,00 %	20. prosince 2017
CPI Palmovka Office, s.r.o.	Akvizice	100,00 %	20. prosince 2017
LERIEGÓS Kft.	Akvizice	100,00 %	20. prosince 2017
CPI Kappa, s.r.o.	Založení	100,00 %	26. května 2017
Nový Projekt CPI, s.r.o.	Založení	100,00 %	26. května 2017
CPI Blatiny, s.r.o.	Založení	100,00 %	23. června 2017
Outlet Arena Moravia, s.r.o.	Založení	100,00 %	3. listopadu 2017
Statek Blatiny, s.r.o.	Založení	100,00 %	16. listopadu 2017

b) Prodej majetkových účastí v dceřiných společnostech a podnicích pod společnou kontrolou

V roce 2017 byly prodány níže uvedené účetní jednotky:

Účetní jednotka	Změna	Podíl (v %)	Datum prodeje/likvidace
CPI Rhea, s.r.o.	Prodej	100,00 %	9. února 2017
CPI BYTY, a.s.	Prodej	100,00 %	16. února 2017
Týniště Property Development, s.r.o.	Prodej	100,00 %	1. dubna 2017
VM Property Development, a.s.	Prodej	100,00 %	1. dubna 2017
Žďár Property Development, a.s.	Prodej	100,00 %	1. dubna 2017
Tepelná Litvínov, s.r.o.	Prodej	100,00 %	5. června 2017
Teč Property Development, a.s.	Prodej	100,00 %	1. července 2017
CPI - Orlová, a.s.	Prodej	100,00 %	1. července 2017
FL Property Development, a.s.	Prodej	100,00 %	1. července 2017
VRL Heli, s.r.o.*	Prodej	100,00 %	9. listopadu 2017
Družstvo Land	Prodej	99,96 %	29. prosince 2017

* CPI Heli, s.r.o. změnila s účinností od 3. října 2017 název na VRL Heli, s.r.o. K 9. listopadu 2017 byla společnost prodána třetí straně.

c) Fúze dceřiných společností v roce 2017

Společnosti CPI Retails Brandýs, s.r.o., CPI Retails Třinec, a.s. a QTW Czech, s.r.o. se sloučily se společností CPI Reality, a.s. („nástupnická společnost“) s účinností od 1. ledna 2017. Veškerá aktiva i závazky společností CPI Retails Brandýs, s.r.o., CPI Retails Třinec, a.s. a QTW Czech, s.r.o. přešly na nástupnickou společnost.

Společnost CPI Hotels Properties, a.s. byla odštěpena k 1. lednu 2017. K 1. lednu 2017 byla založena nová společnost, CPI Beet, a.s., na kterou přešla část portfolia CPI Hotels Properties, a.s.

Společnosti Obchodní a společenské centrum České Budějovice, s.r.o. a Shopinvest a.s. se sloučily se společností Marissa Yellow, a.s. („nástupnická společnost“) s účinností od 31. března 2017. Veškerá aktiva i závazky společností Obchodní a společenské centrum České Budějovice, s.r.o. a Shopinvest a.s. přešly na nástupnickou společnost.

Společnost Centrum Olympia Plzeň, s.r.o. se sloučila se společností CPI East, s.r.o. („nástupnická společnost“) s účinností od 1. dubna 2017. Veškerá aktiva i závazky společnosti Centrum Olympia Plzeň, s.r.o. přešly na nástupnickou společnost.

Společnost Nisa OC s.r.o. se sloučila se společností Projekt Nisa, s.r.o. („nástupnická společnost“) s účinností od 1. dubna 2017. Veškerá aktiva i závazky společnosti Nisa OC s.r.o. přešly na nástupnickou společnost.

Společnost PFCE Prague Investments s.r.o. se sloučila se společností Projekt Zlatý Anděl, s.r.o. („nástupnická společnost“) s účinností od 1. dubna 2017. Veškerá aktiva i závazky společnosti PFCE Prague Investments s.r.o. přešly na nástupnickou společnost.

Společnost EMH West, s.r.o. se sloučila se společností EMH North, s.r.o. („nástupnická společnost“) s účinností od 1. ledna 2017. Veškerá aktiva i závazky společnosti EMH West, s.r.o. přešly na nástupnickou společnost. EMH North, s.r.o. změnila s účinností od 1. ledna 2017 název na CPI Office Prague, s.r.o.

4 Výkaz o úplném výsledku

4.1 Čistá ztráta z prodeje dceřiných společností

	2018	2017 Upraveno*
Příjmy z prodeje dceřiných společností	952	4 920 875
Účetní hodnota prodaných dceřiných společností*	-298 952	-5 142 616
Čistý zisk/(ztráta) z prodeje dceřiných společností a investic do přidružených společností	-298 000	-221 741

* V důsledku změny účetních zásad byly srovnávací údaje za předchozí účetní období upraveny, podrobnější údaje viz bod 2.3.

V roce 2018 a 2017 společnost prodala 4, resp. 11 dceřiných společností (viz body 3.2 a 3.3).

4.2 Odpisy a snížení hodnoty

	2018	2017 Upraveno*
Odpisy	-33	-56
Snížení hodnoty aktiv celkem (4.2.1)*	144 006	-816 962
Odpisy a snížení hodnoty celkem	143 973	-817 018

* V důsledku změny účetních zásad byly srovnávací údaje za předchozí účetní období upraveny, podrobnější údaje viz bod 2.3.

4.2.1 Snížení hodnoty aktiv

	2018	2017 Upraveno*
Snížení hodnoty pohledávek z obchodních vztahů a ostatních pohledávek	109	552
Odepsané pohledávky z obchodních vztahů	-	-2 492
Snížení hodnoty poskytnutých úvěrů	143 897	-815 022
Celkem	144 006	816 962

* V důsledku změny účetních zásad byly srovnávací údaje za předchozí účetní období upraveny, podrobněji viz bod 2.3.

Část úvěrů poskytnutých společnostmi přímo ovládaným subjektům byla v roce 2018 snížena (viz bod 5.2). Nejvýznamnější dopad na zisk se týká snížení hodnoty úvěrů poskytnutých společností CPI France, a SASU (165,5 mil. Kč). Negativní dopad představovalo především storno snížení hodnoty úvěrů poskytnutých společností CPI PG Management S.á r.l. (154,8 mil. Kč) a Central Tower 81 sp. z o.o. (103,3 mil. Kč).

Hodnota části úvěrů poskytnutých Společností subjektům pod přímou nebo nepřímou kontrolou byla v roce 2017 snížena (bod 5.2). Nejvýznamnější dopad mělo snížení hodnoty úvěrů poskytnutých společností CPI France, SASU (490,3 mil. Kč) a CPI PG Management S.a.r.l. (155 mil. Kč).

Při výpočtu snížení hodnoty úvěrů poskytnutých dceřiným společnostem bere vedení Společnosti v úvahu čistou hodnotu aktiv dceřiné společnosti. Podle vedení Společnosti představuje čistá hodnota aktiv dceřiných společností nejlepší odhad zpětně získatelných částek poskytnutých půjček. Klíčovým prvkem při určování čisté hodnoty aktiv dceřiných společností je odhad reálné hodnoty nemovitostí v majetku příslušné dceřiné společnosti. Níže jsou uvedeny základní předpoklady a metody použité při odhadu reálné hodnoty CPI France, SASU.

V případě CPI France, SASU, představuje nemovitost hlavní položku aktiv, jejíž reálná hodnota byla stanovena společností Cushman & Wakefield k 31. prosinci 2018 (Cushman & Wakefield k 31. prosinci 2017). Externí znalecká společnost použila metodu porovnání založenou na základě realizovaných transakcí prodaných bytových jednotek ve stejné oblasti. Srovnatelná reálná hodnota za metr čtvereční se pohybuje od 384 229 Kč/m² do 402 879 Kč/m² (od 331 790 Kč/m² do 459 388 Kč/m² k 31. prosinci 2017). Analýza citlivosti u aktiv, u nichž byla reálná hodnota stanovena metodou porovnání, nebyla připravena, protože potenciální změna vstupů povede ke stejné změně odhadované reálné hodnoty.

4.3 Správní náklady

	2018	2017
Auditní, daňové a poradenské služby	-2 189	-1 859
Služby poskytnuté na základě mandátní smlouvy	-600	-600
Právní služby	-911	-440
Ostatní správní náklady	-1 475	-344
Správní náklady celkem	-5 175	-3 243

4.4 Úrokové výnosy

	2018	2017
Výnosy z bankovních úroků	-	120
Úrokové výnosy z dluhopisů	106	108
Úrokové výnosy z úvěrů a pohledávek	1 100 370	1 276 231
Úrokové výnosy ze směnek	2 104	3 872
Úrokové výnosy celkem	1 102 580	1 280 331

V roce 2018 souvisí pokles úrokových výnosů z úvěrů a pohledávek především se snížením úroků z úvěrů od ostatních spřízněných osob (dopad 163,1 mil. Kč; viz bod 7) a se splacením směnek (dopad 1,8 mil. Kč).

4.5 Úrokové náklady

	2018	2017
Úrokové náklady týkající se bankovních i nebankovních úvěrů	-671 455	-676 232
Úrokové náklady na vydané dluhopisy	-501 377	-441 885
Úrokové náklady na směnky	-79 655	-98 554
Úrokové náklady celkem	-1 252 487	-1 216 671

4.6 Ostatní finanční výsledek hospodaření

	2018	2017 Upraveno*
Ostatní čisté finanční náklady	-482 812	-371
Kurzové zisky/(ztráty), netto	59 802	-233 009
Bankovní poplatky	-3 273	-9 805
Ostatní finanční výsledek hospodaření celkem	-426 283	-243 185

* V důsledku změny účetních zásad byly srovnávací údaje za předchozí účetní období upraveny, podrobněji viz bod 2.3.

V roce 2018 se ostatní čisté finanční náklady týkají především předčasného splacení emitovaných dluhopisů ve výši 481,7 mil. Kč.

4.7 Daň z příjmů

Daň z příjmů vykázaná ve výsledku hospodaření

	2018	2017
Splatná daň z příjmů	-	-787
Doměrky a vratky za minulá období	453	828
Splatná daň z příjmů celkem	453	41
Vznik a storno dočasných rozdílů	70 606	1 384
Odložený daňový náklad	70 606	1 384
Daň z příjmů vykázaná ve výsledku hospodaření celkem	71 059	1 425

Zvýšení daňového odpočtu v roce 2018 je způsobeno odlišnou účetní a daňovou hodnotou půjčky poskytnuté dceřině společnosti CPI Beta.

Odsouhlasení efektivní daňové sazby

	2018	2017 Upraveno*
Výsledek hospodaření za účetní období	5 803 682	11 027 473
Daň z příjmů vykázaná ve výsledku hospodaření celkem	71 059	1 425
Výsledek hospodaření před zdaněním	5 732 623	11 026 048
Nominální sazba daně z příjmů právnických osob	19%	19%
Daň z příjmů vypočtená nominální sazbou daně z příjmů právnických osob	-1 089 198	-2 094 949
Daňově neuznatelné náklady	-25 950	-1 145 540
Výnosy osvobozené od daně	1 215 492	3 241 977
Doměrky a vratky za minulá období	453	829
Daňová ztráta za běžné období, ze které se nevykazuje odložená daňová pohledávka	-29 636	-
Daňová ztráta za běžné období, ze které se nevykazuje odložená daňová pohledávka	-102	-892
Ostatní	71 059	1 425
Daň z příjmů	71 059	1 425

* V důsledku změny účetních pravidel byly srovnávací údaje za předchozí účetní období upraveny, podrobněji údaje viz bod 2.3.

Daňově neuznatelné náklady zahrnují snížení hodnoty poskytnutých úvěrů (viz bod 4.2) a zůstatkovou hodnotu prodaných dceřiných společností (viz bod 4.1).

Výnosy osvobozené od daně představují podíl na zisku dceřiných společností (viz bod 3.1) a výnosy z prodeje dceřiných společností (viz bod 4.1).

Pohyby v zůstatcích odložené daně v letech 2018 a 2017

2018	Zůstatek k 1. lednu 2018	Vykázáno ve výsledku hospodaření	Zůstatek k 31. prosinci 2018
Poskytnuté úvěry	12 936	70 606	83 542
Celkem	12 936	70 606	83 542

2017	Zůstatek k 1. lednu 2017	Vykázáno ve výsledku hospodaření	Zůstatek k 31. prosinci 2017
Nehmotná aktiva a goodwill	-6	6	-
Poskytnuté úvěry	11 558	1 378	12 936
Celkem	11 552	1 384	12 936

5 Výkaz o finanční situaci

5.1 Ostatní finanční investice

	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Vodovody a kanalizace Přerov, a.s. (podíl 1,60 %)	6 782	6 782
Vodovody a kanalizace Hodonín, a.s. (podíl 1,99 %)	4 614	4 614
COOP Centrum Družstvo	300	300
CPI South, s.r.o. (podíl 10 %)	2 027	2 027
Investice s majetkovou účastí celkem	13 723	13 723
Dluhopisy vydané třetími stranami	2 843	2 822
Ostatní finanční investice celkem	16 566	16 545

5.2 Poskytnuté úvěry

Dlouhodobé

	31. prosince 2018		31. prosince 2017	
	Zůstatek	Průměrná úroková sazba	Zůstatek	Průměrná úroková sazba
Úvěry poskytnuté přímo či nepřímo ovládaným subjektům	16 947 436	3,90 %	28 256 202	4,50 %
Úvěry poskytnuté spřízněným osobám	1 667 116	3,29 %	1 802 801	3,61 %
Úvěry poskytnuté třetím stranám	81 356	5,99 %	90 265	6,01 %
Dlouhodobé poskytnuté úvěry celkem	18 695 908		30 149 268	
Snížení hodnoty dlouhodobých úvěrů poskytnutých přímo ovládaným subjektům (viz bod 4.2)	-672 074		-798 020	
Dlouhodobé poskytnuté úvěry celkem po snížení hodnoty	18 023 834		29 351 248	

Krátkodobé

	31. prosince 2018		31. prosince 2017	
	Zůstatek	Průměrná úroková sazba	Zůstatek	Průměrná úroková sazba
Úvěry poskytnuté přímo či nepřímo ovládaným subjektům	206 256	5,00 %	1 250 837	2,00 %
Úvěry poskytnuté spřízněným osobám	427 460	4,05 %	322 490	5,25 %
Úvěry poskytnuté třetím stranám	4 807	5,25 %	5	0,0 %
Směnky – třetí strany	-	-	81 332	4,11 %
Krátkodobé poskytnuté úvěry celkem	638 523		1 654 664	
Snížení hodnoty krátkodobých úvěrů poskytnutých přímo ovládaným subjektům	-57		-18 008	
Krátkodobé poskytnuté úvěry celkem po snížení hodnoty	638 466		1 636 656	

V roce 2018 je pokles úvěrů poskytnutých přímo ovládaným subjektům způsoben zejména předčasným splacením úvěru poskytnutého společnosti Orco Property Group S.A. ve výši 14 740 mil. Kč. V roce 2018 poskytla Společnost nový úvěr společnosti Atrium Complex sp. z o.o. ve výši 1 323,9 mil. Kč. (se splatností 30. září 2024 a úrokovou sazbou 9,24 % p.a.) a společnosti City Garden sp. z o.o. ve výši 1 976,5 mil. Kč (se splatností 31. října 2025 a úrokovou sazbou 4,06 % p.a.).

K 31. prosinci 2018 poskytla Společnost přímo ovládaným subjektům 26 (resp. 29 k 31. prosinci 2017) dlouhodobých úvěrů s úrokovou sazbou v rozmezí od 1,67 % do 13,2 % p.a. (resp. od 1,67 % do 10 % p.a. k 31. prosinci 2017) a 1 krátkodobý úvěr s úrokovou sazbou 5 % p.a. (resp. 2 % p.a. k 31. prosinci 2017).

K 31. prosinci 2018 poskytla Společnost spřízněným osobám 4 (resp. 5 k 31. prosinci 2017) dlouhodobé úvěry s úrokovou sazbou v rozmezí od 2,35 % do 5,5 % p.a. (resp. od 2,35 % do 5,5 % p.a. k 31. prosinci 2017) a 1 krátkodobý úvěr (resp. 1 k 31. prosinci 2017) s úrokovou sazbou 5 % p.a. (resp. 5,25 % p.a. k 31. prosinci 2017).

K 31. prosinci 2018 poskytla Společnost třetím stranám 4 dlouhodobé úvěry (resp. 5 k 31. prosinci 2017) s úrokovou sazbou v rozmezí od 5 % do 6 % p.a. (resp. od 5 % do 6,3 % p.a. k 31. prosinci 2017) a 1 krátkodobý úvěr (resp. žádný k 31. prosinci 2017) s úrokovou sazbou 5,25 % p.a.

K 31. prosinci 2018 a 31. prosinci 2017 vykázala Společnost snížení hodnoty úvěrů poskytnutých přímo ovládaným subjektům ve výši 672,1 mil. Kč, resp. 816,0 mil. Kč. Uvedené částky se týkaly především úvěru poskytnutého společností CPI France.

Splatnost dlouhodobých úvěrů poskytnutých k 31. prosinci 2018 a 31. prosinci 2017 byla následující:

	1-2 roky	2-5 let	> 5 let	Celkem
31. prosince 2018				
Úvěry poskytnuté přímo či nepřímo ovládaným subjektům	97 000	710 590	15 467 772	16 275 362
Úvěry poskytnuté ostatním spřízněným osobám	560 551	196	1 106 369	1 667 116
Úvěry poskytnuté třetím stranám	80 442	914	-	81 356
Splatnost poskytnutých dlouhodobých úvěrů celkem	737 993	711 700	16 574 141	18 023 834
31. prosince 2017				
Úvěry poskytnuté přímo či nepřímo ovládaným subjektům	93 458	14 277 318	13 087 406	27 458 182
Úvěry poskytnuté ostatním spřízněným osobám	1 253 691	549 110	-	1 802 801
Úvěry poskytnuté třetím stranám	186	90 079	-	90 265
Splatnost poskytnutých dlouhodobých úvěrů celkem	1 347 335	14 916 507	13 087 406	29 351 248

5.3 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Zůstatky na bankovních účtech	795	566 082
Pokladní hotovost	2 515	319
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	3 310	566 401

K 31. prosinci 2018 a 31. prosinci 2017 nevykázala Společnost žádné vázané peněžní zdroje.

5.4 Ostatní krátkodobá finanční aktiva

	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Úroky z dluhopisů vydaných třetími stranami	47	47
Pohledávky z přiznaných dividend	-	355 643
Ostatní pohledávky za přímo ovládanými subjekty	824 341	1 037 597
Ostatní pohledávky za spřízněnými osobami	113	32 452
Ostatní pohledávky za třetími stranami	40 466	39 726
Ostatní krátkodobá finanční aktiva celkem	864 967	1 465 465

Podrobnější informace o pohledávkách z přiznaných dividend a pohledávkách za přímo ovládanými subjekty viz bod 7.

5.5 Ostatní krátkodobá nefinanční aktiva

	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Náklady příštích období	1 506	1 451
Zaplacené zálohy	-	14 894
Ostatní krátkodobá nefinanční aktiva celkem	1 506	16 345

Zaplacené zálohy k 31. prosinci 2017 představovaly zálohu na pořízení 100% podílu ve společnosti Zgorzelec Property Development Sp. z o.o. (viz bod 3.2).

5.6 Vlastní kapitál

Základní kapitál a emisní ážio

Upsaný kapitál společnosti k 31. prosinci 2018 a 2017 činil 6 186 997 tis. Kč a tvoří jej 7 733 746 kusů akcií, každá o nominální hodnotě 800 Kč. Všechny akcie jsou kmenové akcie na jméno a jsou plně splaceny. Byly vydány všechny schválené akcie.

Akcie Společnosti jsou převoditelné bez jakýchkoli omezení. Změny týkající se vlastníka listinných akcií se provádějí při jejich předání a převodu v souladu se zákonem o cenných papírech. Vlastník akcií nemá žádná práva na výměnu akcií ani právo první opce; akciím není přiznáno omezené hlasovací právo, ani žádná jiná zvláštní práva. Při hlasování akcionářů na valné hromadě má každá akcie jeden hlas.

Ostatní rezervní fondy

Zůstatek ostatních rezervních fondů činil k 31. prosinci 2018 a 2017 celkem 17 904,7 mil. Kč, resp. 17 905,3 mil. Kč.

Zisk na akcii

	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Na začátku období	-	-
Vydané akcie	7 733 746	7 733 746
Pohyb váženého průměru	7 733 746	7 733 746
Vážený průměr akcí v oběhu pro účely výpočtu základního zisku na akcii	-	-
Vážený průměr akcí v oběhu pro účely výpočtu zředěného zisku na akcii	7 733 746	7 733 746
Čistá (ztráta)/zisk přiřaditelný akcionářům společnosti	5 803 682	11 027 474
Čistá (ztráta)/zisk přiřaditelný akcionářům společnosti po předpokládaných konverzích/pohybech	5 803 682	11 027 474
Základní zisk na akcii (v Kč)	750	1 426
o/w ukončené operace	-	-
Zředěný zisk na akcii (v Kč)	750	1 426
o/w ukončené operace	-	-

Základní zisk na akcii se vypočte vydělením zisku/(ztráty) Společnosti váženým průměrem kmenových akcií, které jsou v daném období vydané, po vyloučení kmenových akcií zakoupených Společností a držných jako vlastní akcie.

Zředěný zisk na akcii se vypočte úpravou váženého průměru kmenových akcií v oběhu, aby bylo možné získat konverzi celkového ředícího potenciálu kmenových akcií.

5.7 Vydané dluhopisy

5.7.1 Vydané dlouhodobé dluhopisy

Czech Property Investment, a.s.	31. prosince 2018		31. prosince 2017	
	Počet vydaných dluhopisů	Hodnota	Počet vydaných dluhopisů	Hodnota
Příjmy z vydaných dluhopisů – CPI 5.10/2021	-	-	2 000 000 000	2 000 000
Minus: transakční náklady	-	-	-	-9 104
CPI 5.10/2021 (1)	-	-	2 000 000 000	1 990 896
Příjmy z vydaných dluhopisů – CPI II 4.65/22	-	-	1 000 000 000	1 000 000
Minus: transakční náklady	-	-	-	-20 844
CPI II 4.65/22 (2)	-	-	1 000 000 000	979 156
Příjmy z vydaných dluhopisů – CPI III 4.65/22	-	-	1 000 000 000	1 000 000
Minus: transakční náklady	-	-	-	-20 844
CPI III 4.65/22 (3)	-	-	1 000 000 000	979 156
Příjmy z vydaných dluhopisů – CPI IV 4.65/22	-	-	1 000 000 000	1 000 000
Minus: transakční náklady	-	-	-	-20 844
CPI IV 4.65/22 (4)	-	-	1 000 000 000	979 156
Příjmy z vydaných dluhopisů – CPI I 4.75/42	-	-	1 000 000 000	1 000 000
Minus: transakční náklady	-	-	-	-18 541
CPI I 4.75/42 (5)	-	-	1 000 000 000	981 459
Příjmy z vydaných dluhopisů – CPI V 4.85/42	-	-	1 000 000 000	1 000 000
Minus: transakční náklady	-	-	-	-18 541
CPI V 4.85/42 (6)	-	-	1 000 000 000	981 459
Příjmy z vydaných dluhopisů – CPI 4.75/2019	-	-	150 000	1 500 000
Minus: transakční náklady	-	-	-	-24 288
CPI 4.75/2019 (7)	-	-	150 000	1 475 712
Dlouhodobé dluhopisy celkem	-	-	-	8 366 994

5.7.2 Vydané krátkodobé dluhopisy

	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Naběhlý úrok z dluhopisů	-	-
CPI 5.10/2021	-	26 086
CPI II 4.65/22	-	6 846
CPI III 4.65/22	-	6 846
CPI IV 4.65/22	-	6 852
CPI I 4.75/42	-	17 681
CPI V 4.75/42	-	38 086
CPI 4.75/19	-	7 323
Naběhlý úrok z dluhopisů celkem	-	89 720
Krátkodobé dluhopisy celkem	-	89 720
Dluhopisy celkem	-	8 456 714

Splacení dluhopisů v roce 2018

Czech Property Investment, a.s.: Dne 21. listopadu 2018 společnost předčasně splatila dluhopisy CPI 5.10/21 (CZ0003501868), dluhopisy CPI I 4.75/42 (CZ0003502932), dluhopisy CPI II 4.65/22 (CZ0003502916), dluhopisy CPI III 4.65/22 (CZ0003502924), dluhopisy CPI IV 4.65/22 (CZ0003502957) a dluhopisy CPI V 4.85/22 (CZ0003502940) v celkové nominální hodnotě 7 000 mil. Kč. Dne 24. listopadu 2018 společnost předčasně splatila dluhopisy CPI 4.75/19 (CZ0003512782) v celkové nominální hodnotě 1 500 mil. Kč.

5.8 Finanční závazky

	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Úvěry čerpané od přímo či nepřímo ovládaných subjektů	10 153 361	5 612 963
Úvěry od spřízněných osob	3 351 267	5 822 323
Úvěry od třetích stran	2 189	2 019
Směnky v držení třetích stran	-	112 455
Dlouhodobé finanční závazky celkem	13 506 817	11 549 760

	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Úvěry čerpané od přímo či nepřímo ovládaných subjektů	180 766	1 058 576
Úvěry od spřízněných osob	121 087	78 198
Úvěry od třetích stran	28 776	28 007
Směnky v držení přímo či nepřímo ovládaných subjektů	-	213 230
Směnky v držení třetích stran	-	172 089
Krátkodobé finanční závazky celkem	330 629	1 550 100

Nárůst úvěrů čerpaných od přímo či nepřímo ovládaných subjektů je způsoben zejména novým úvěrem od společnosti Orco Property Group S.A. ve výši 4 863,9 mil. Kč, se splatností k 9. květnu 2028 a úrokovou sazbou 5 % p.a., a dále čerpáním stávajícího úvěru od Orco Property Group S.A. ve výši 3 277,8 mil. Kč. Opačný dopad změny úvěrů souvisí se splácením úvěrů od subjektů, které byly prodány nebo zlikvidovány (4 285,3 mil. Kč), podrobněji viz bod 7.

K poklesu úvěrů od spřízněných osob došlo na základě splacení úvěrů poskytnutých společnosti CPI Finance Slovakia II, a.s. v objemu 2 531,5 mil. Kč.

V roce 2018 Společnost splatila veškeré směnky v celkové částce 497,8 mil. Kč.

Analýza splatnosti úvěrů

31. prosince 2018	< 1 rok	1-5 let	> 5 let	Celkem
Úvěry čerpané od přímo či nepřímo ovládaných subjektů	180 766	3 962 198	6 191 163	10 334 127
Úvěry od spřízněných osob	121 087	-	3 351 267	3 472 354
Úvěry od třetích stran	28 776	2 189	-	30 965
Celkem	330 629	3 964 387	9 542 430	13 837 446
31. prosince 2017	< 1 rok	1-5 let	> 5 let	Celkem
Úvěry čerpané od přímo či nepřímo ovládaných subjektů	1 058 576	1 711 512	3 901 451	6 671 539
Úvěry od spřízněných osob	78 198	2 495 157	3 327 166	5 900 521
Úvěry od třetích stran	28 007	2 019	-	30 026
Celkem	1 164 781	4 208 688	7 228 617	12 602 086

Sesouhlasení pohybu závazků k peněžním tokům z finanční činnosti

	Finanční závazky a vydané dluhopisy			
	Úvěry a půjčky	Směnky	Vydané dluhopisy	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2018	12 602 085	497 774	8 456 714	21 556 573
Příjmy z vydaných dluhopisů	-	-	133 006	133 006
Splacení vydaných dluhopisů	-	-	-8 500 000	-8 500 000
Zaplacené úroky	-778 621	-79 656	-880 346	-1 738 623
Čerpání úvěrů a půjček	8 074 989	-	-	8 074 989
Splacení úvěrů a půjček	-6 872 998	-497 774	-	-7 370 772
Změny z peněžních toků z finanční činnosti	423 370	-577 430	-9 247 340	-9 401 400
Dopad změn měnových kurzů	148 973	-	-	148 973
Úrokové náklady	671 466	79 656	501 376	1 252 498
Zápočet finančních závazků	-8 448	-	289 250	280 802
Zůstatek k 31. prosinci 2018	13 837 446	-	-	13 837 446

	Finanční závazky a vydané dluhopisy			
	Úvěry a půjčky	Směnky	Vydané dluhopisy	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2017	12 221 477	2 814 249	8 205 626	23 241 352
Příjmy z vydaných dluhopisů	-	-	247 663	247 663
Zaplacené úroky	-600 399	-202 542	-438 459	-1 241 400
Čerpání úvěrů a půjček	11 443 284	335 839	-	11 779 123
Splacení úvěrů a půjček	-5 413 487	-2 548 325	-	-7 961 812
Změny z peněžních toků z finanční činnosti	5 429 398	-2 415 028	-190 796	2 823 574
Dopad změn měnových kurzů	-270 095	-	-	-270 095
Úrokové náklady	676 234	98 553	441 884	1 216 671
Zápočet finančních závazků	-5 454 930	-	-	-5 454 930
Zůstatek k 31. prosinci 2017	12 602 085	497 774	8 456 714	21 556 573

5.9 Ostatní dlouhodobé závazky

K 31. prosinci 2017 vyplývaly ostatní závazky k přímo ovládaným subjektům ve výši 63,3 mil. Kč z postoupení pohledávek.

5.10 Ostatní krátkodobé finanční závazky

	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Časové rozlišení	-	5 625
Závazky z nesplacených kapitálových vkladů (viz bod 7)	3 443	665 268
Ostatní závazky k přímo či nepřímo ovládaným subjektům (viz bod 7)	1 380 806	849 175
Ostatní závazky ke třetím stranám	2 938	2 963
Ostatní krátkodobé finanční závazky celkem	1 387 187	1 523 031

Ostatní závazky vůči subjektům pod přímou kontrolou představují zejména závazky z postoupení pohledávek.

6 Řízení finančních rizik

V rámci svých aktivit je společnost vystavena různým rizikům. Finanční rizika zahrnují:

- úvěrové riziko (viz bod 6.1),
- riziko likvidity (viz bod 6.4),
- tržní riziko zahrnující kurzové riziko, úrokové riziko a cenové riziko (viz bod 6.2)

Primárním cílem funkce řízení finančních rizik je nastavit limity rizik a poté zajistit, aby se expozice vůči rizikům pohybovala v rámci těchto limitů. Dohled nad riziky, kterým je Společnost vystavena, probíhá formou diskusí výkonného vedení v příslušném stanoveném rámci a dále na základě systému vykazování a diskusí s představenstvem.

6.1 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 finančních činností, vkladů u bank a ostatních finančních nástrojů.

Vedení společnosti řídí úvěrová rizika prostřednictvím efektivního řízení oddělení prodeje, inkasa, právního a souvisejících oddělení, předchází tak nadměrnému navyšování nedobytných pohledávek. Společnost nečelí významné koncentraci úvěrového rizika v souvislosti s jediným mimoskupinovým partnerem.

Maximální vystavení úvěrovému riziku představuje účetní hodnota každého finančního aktiva uvedeného ve výkazu o finanční situaci. Následující tabulky uvádějí klasifikaci finančních aktiv dle věkové struktury a případného snížení hodnoty:

Koncentrace úvěrového rizika k 31. prosinci 2018:

	Celkem do splatnosti bez snížení hodnoty	Celkem po splatnosti bez snížení hodnoty	Se snížením hodnoty	Celkem
Ostatní finanční investice	16 566	-	-	16 566
Poskytnuté úvěry	18 321 567	340 733	(672 131)	18 662 300
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky*	828 231	42 952	(252)	871 183
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3 310	-	-	3 310
Celkem	19 169 674	383 685	(672 383)	19 553 359

* Mezi pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky se řadí pohledávky z obchodních vztahů, ostatní krátkodobá finanční a nefinanční aktiva.

Analýza finančních aktiv po splatnosti bez snížení hodnoty k 31. prosinci 2018

	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
Poskytnuté úvěry	-	1 177	29 987	16 897	292 672	340 733
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky*	18	-	721	-	42 213	42 952
Celkem	18	1 177	30 708	16 897	334 885	383 685

* Mezi pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky se řadí pohledávky z obchodních vztahů, ostatní krátkodobá finanční a nefinanční aktiva.

Koncentrace úvěrového rizika k 31. prosinci 2017:

	Celkem do splatnosti bez snížení hodnot	Celkem po splatnosti bez snížení hodnoty	Se snížením hodnoty	Celkem
Ostatní finanční investice	16 545	-	-	16 545
Poskytnuté úvěry	30 706 789	281 115	(816 029)	30 987 904
- úvěry	30 625 457	281 115	(816 029)	30 906 572
- směnky	81 332	-	-	81 332
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky*	224 139	1 265 582	(361)	1 489 721
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	566 401	-	-	566 401
Celkem	31 513 874	1 546 697	(816 390)	33 080 571

* Mezi pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky se řadí pohledávky z obchodních vztahů, ostatní krátkodobá finanční a nefinanční aktiva.

Analýza finančních aktiv po splatnosti bez snížení hodnoty k 31. prosinci 2017

	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
Poskytnuté úvěry	-	-	-	148 557	132 558	281 115
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky*	13	93	-	942 734	322 743	1 265 582
Celkem	13	93	-	1 091 291	455 301	1 546 697

* Mezi pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky se řadí pohledávky z obchodních vztahů, ostatní krátkodobá finanční a nefinanční aktiva.

6.2 Tržní rizika

Tržní riziko je riziko, že změny tržních cen, jako např. směnných kurzů, úrokových sazeb a cen, budou mít dopad na výnosy Společnosti nebo na hodnotu finančních nástrojů v jejím držení, nebo způsobí fluktuaci budoucích peněžních toků souvisejících s finančními nástroji. Cílem řízení tržních rizik je udržovat tato rizika v rámci přijatelných parametrů a přitom optimalizovat výnos.

Tržní rizika Společnosti vznikají především z otevřených pozic v (a) cizích měnách a (b) poskytnutých úvěrů a finančních závazků v rozsahu, ve kterém jsou vystaveny obecným a specifickým změnám na trhu.

Expozice vůči tržním rizikům je měřena za použití analýzy citlivosti. Niže uvedené citlivosti vůči tržním rizikům vycházejí ze změny vždy jednoho faktoru, přičemž všechny ostatní faktory zůstávají zachovány. V praxi taková situace není pravděpodobná a změny některých faktorů mohou být v korelaci – například změny úrokových sazeb a změny směnných kurzů.

6.2.1 Kurzové riziko

Kurzové riziko je riziko, že se reálná hodnota nebo budoucí peněžní toky finančního nástroje budou měnit v důsledku změn směnných kurzů.

Společnost je vystavena měnovému riziku zejména u prodejů, nákupů a výpůjček denominovaných v jiné měně, než je příslušná funkční měna Společnosti. Následující tabulka uvádí významné zůstatky v cizích měnách, u nichž se předpokládá, že jsou předmětem měnového rizika.

2018

	Měna	Účetní hodnota
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	tis. EUR	21
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	tis. EUR	22 164
Poskytnuté úvěry	tis. PLN	861 917
Poskytnuté úvěry	tis. EUR	111
Ostatní finanční investice	tis. EUR	-26 314
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	tis. EUR	-385 079
Finanční závazky	tis. PLN	-8 000
Cistá pozice	tis. EUR	113 762
Cistá pozice	tis. PLN	853 917

2017

	Měna	Účetní hodnota
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	tis. EUR	19 975
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	tis. EUR	22 216
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	tis. PLN	2 436
Poskytnuté úvěry	tis. EUR	626 152
Ostatní finanční investice	tis. EUR	111
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	tis. EUR	-47 791
Finanční závazky	tis. EUR	-375 756
Čistá pozice	tis. EUR	244 907
Čistá pozice	tis. PLN	2 436

Analýza citlivosti – expozice vůči kurzovému riziku

V následující tabulce je uvedena citlivost zisku nebo ztráty na možné změny směnných kurzů za předpokladu, že všechny ostatní proměnné zůstávají konstantní.

10% změna ve směnném kurzu CZK oproti EUR nebo PLN by měla následující vliv na výsledek hospodaření nebo vlastní kapitál Společnosti, a to za předpokladu, že všechny ostatní proměnné zůstávají konstantní:

Kurzové riziko 2018 – analýza citlivosti

		Původní měna	tis. Kč	Oslabení Kč o 10 %	Změna	Zhodnocení Kč o 10 %	Změna
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	tis. EUR	21	532	585	53	479	-53
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	tis. EUR	22 164	570 166	627 183	57 017	513 150	-57 017
Poskytnuté úvěry	tis. EUR	502 859	12 936 048	14 229 653	1 293 605	11 642 443	-1 293 605
Poskytnuté úvěry	tis. PLN	861 917	5 154 263	5 669 689	515 426	4 638 837	-515 426
Ostatní finanční investice	tis. EUR	111	2 843	3 127	284	2 558	-284
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	tis. EUR	-26 314	-676 933	-744 626	-67 693	-609 240	67 693
Finanční závazky	tis. EUR	-385 079	-9 906 155	-10 896 770	-990 615	-8 915 539	990 615
Finanční závazky	tis. PLN	-8 000	-47 840	-52 624	-4 784	-43 056	4 784
Čistá expozice vůči kurzovému riziku	tis. EUR	113 762	2 926 501	3 219 152	292 651	2 633 851	-292 651
Čistá expozice vůči kurzovému riziku	tis. PLN	853 917	5 106 473	5 617 065	510 642	4 595 781	-510 642
Dopad na výsledek hospodaření	tis. Kč				803 292		-803 292

Kurzové riziko 2017 – analýza citlivosti

		Původní měna	tis. Kč	Oslabení Kč o 10 %	Změna	Zhodnocení Kč o 10 %	Změna
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	tis. EUR	19 975	510 162	561 178	51 016	459 145	-51 016
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	tis. EUR	22 216	567 397	624 136	56 740	510 657	-56 740
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	tis. PLN	2 436	14 894	16 383	1 489	13 404	-1 489
Poskytnuté úvěry	tis. EUR	626 152	15 991 922	17 591 114	1 599 192	14 392 730	-1 599 192
Ostatní finanční investice	tis. EUR	111	2 835	3 118	283	2 551	-283
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	tis. EUR	-47 791	-1 220 582	-1 342 640	-122 058	-1 098 524	122 058
Finanční závazky	tis. EUR	-375 756	-9 596 808	-10 556 489	-959 681	-8 637 127	959 681
Čistá expozice vůči kurzovému riziku	tis. EUR	244 907	6 254 925	6 880 417	625 492	5 629 432	-625 492
Čistá expozice vůči kurzovému riziku	tis. PLN	2 436	14 894	16 383	1 489	13 404	-1 489
Dopad na výsledek hospodaření	tis. Kč				626 982		-626 982

6.2.2 Úrokové riziko

K datu sestavení účetní závěrky je profil úrokových sazeb úročených finančních nástrojů Společnosti popsán pro finanční aktiva v bodě 5.2 a pro finanční závazky v bodě 5.8.

Úrokové riziko je riziko, že reálná hodnota budoucích peněžních toků z finančního nástroje bude zaznamenávat výkyvy z důvodu změn úrokových sazeb na trhu.

Vedení společnosti sleduje úrokové riziko každý měsíc. Představenstvo schvaluje každého čtvrt roku strategii pro řízení úrokového rizika. Vedení společnosti analyzuje expozici Společnosti vůči úrokovému riziku dynamicky podle potřeby. Jsou prováděny simulace různých scénářů, které berou v úvahu refinancování, obnovování stávajících pozic a alternativní zdroje financování.

Podmínky úvěrů, které společnost poskytla, vyžadují, aby dlužník platil splátky podle příslušného splátkového kalendáře na základě pevné úrokové sazby. Úrokové sazby, které si Společnost účtuje, obvykle vycházejí z výpůjčních úrokových sazeb Společnosti.

Jelikož jsou poskytnuté úvěry úročeny fixními úrokovými sazbami a úročené finanční nástroje se neoceňují reálnou hodnotou do zisku a ztráty, vztahuje se expozice Společnosti vůči riziku změn tržních úrokových sazeb hlavně na dlouhodobé dluhové závazky společnosti s pohyblivou úrokovou mírou. Tyto závazky zahrnují zejména bankovní úvěry. V průběhu roku 2017 společnost veškeré bankovní úvěry splatila.

Pohledávky a závazky z obchodních vztahů (jiné než kauce od nájemců) jsou bezúročné a termín jejich vypořádání nepřesahuje 1 rok.

Analýza citlivosti – expozice vůči úrokovému riziku u nástrojů s pevnou úrokovou sazbou

Společnost zaúčtovala všechna finanční aktiva a finanční závazky v reálné hodnotě. Do výsledku hospodaření nebyly zaúčtovány žádné úpravy reálné hodnoty.

Analýza efektivní úrokové míry

Pokud jde o úročené finanční závazky, níže uvedené tabulky ukazují jejich efektivní úrokové míry k datu účetní závěrky a termíny změn úrokové sazby.

2018

	Efektivní úroková sazba	Celkem	< 3 měsíce	3-12 měsíců	Fixní úroková sazba
Finanční závazky			-	-	
- úvěry čerpané od přímo či nepřímo ovládaných subjektů	4,61 %	10 334 127	-	-	10 334 127
- úvěry od spřízněných osob	4,02 %	3 472 354	-	-	3 472 354
- úvěry od třetích stran	4,09 %	30 965	-	-	30 965
Celkem		13 837 446	-	-	13 837 446

2017

	Efektivní úroková sazba	Celkem	< 3 měsíce	3-12 měsíců	Fixní úroková sazba
Vydané dluhopisy*	4,81 %	8 456 714	-	-	8 456 714
Finanční závazky		12 602 086	-	-	12 602 086
- úvěry čerpané od přímo či nepřímo ovládaných subjektů	4,08 %	6 671 539	-	-	6 671 539
- úvěry od spřízněných osob	5,00 %	5 900 521	-	-	5 900 521
- úvěry od třetích stran	4,20 %	30 026	-	-	30 026
Celkem		21 058 800	-	-	21 058 800

* Včetně nezaplaceného úroku ve výši 90 mil. Kč.

6.3 Řízení kapitálu

Cílem řízení kapitálu společnosti je zajistit schopnost společnosti pokračovat v činnosti po neomezenou dobu a vytvářet výnosy pro akcionáře a prospěch pro ostatní zainteresované strany, stejně jako udržovat optimální strukturu kapitálu, a snižovat tak náklady na kapitál.

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

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

V průběhu roku končícího 31. prosincem 2018 nedošlo k žádným změnám cílů, politik či postupů.

Společnost monitoruje kapitál pomocí tzv. pákového ukazatele. Tento ukazatel se vypočítá jako poměr celkového dluhu k celkovému vlastnímu kapitálu. Dluh je definován jako dlouhodobé a krátkodobé závazky. Vlastní kapitál zahrnuje veškerý kapitál a fondy vykázané ve výkazu o finanční situaci.

Ukazatel kapitálové páky byl k 31. prosinci 2018 a 31. prosinci 2017 následující:

	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Dluh	15 234 772	23 154 228
Vlastní kapitál	61 597 190	55 983 585
Celkem	25%	41%

* V důsledku změny účetních zásad byly srovnávací údaje za předchozí účetní období upraveny, podrobnější údaje viz bod 2.3.

6.4 Riziko likvidity

Hlavním cílem řízení rizika likvidity je snížit riziko, že společnost nebude mít dostatek prostředků ke krytí svých finančních závazků, provozního kapitálu a investičních výdajů, k nimž se zavázala.

Společnost provádí řízení likvidity s cílem zajistit, aby vždy měla dostatek zdrojů a mohla dostát svým peněžním závazkům v okamžiku, kdy se stanou splatnými. Koncentrace rizika je limitována díky diverzifikaci splatností závazků společnosti a díky diverzifikovanému portfoliu zdrojů financování společnosti. Společnost řídí riziko likvidity průběžným monitorováním předpokládaných a skutečných peněžních toků, financováním portfolia investic do nemovitostí dlouhodobými zdroji s případným refinancováním, a využíváním příjmů z pronájmů k úhradě krátkodobých závazků. Likvidní pozice společnosti je týdně monitorována divizními manažery a čtvrtletně přezkoumávána představenstvem. Klíčoví vedoucí pracovníci používají k řízení rizika likvidity souhrnnou sestavu splatností závazků, která vychází z manažerských výkazů na úrovni společnosti.

Společnost může být vystavena podmíněnému riziku likvidity v souvislosti se svými úvěry s pevným termínem splatnosti, které obsahují ujednání o podmínkách financování (tzv. covenant), v případě jejichž porušení má věřitel právo úvěr zesplatnit, a urychlit tak peněžní toky, které jsou jinak plánovány až ke splatnosti úvěru.

Společnost dodržování těchto ujednání o podmínkách financování průběžně sleduje a oddělení treasury stanoví cílové hodnoty tak, aby limity stanovené příslušnými ujednáními byly dodrženy i v případě nepříznivého vývoje na trhu.

Analýza rizika likvidity

Následující tabulka uvádí profil splatnosti finančních závazků společnosti na základě nediskontovaných smluvních plateb včetně příslušného úroku. Tabulka vychází z nejdříve možného data vypořádání závazků společnosti dle smluvní splatnosti a zahrnuje derivátové i nederivátové finanční závazky.

31. prosince 2018	Účetní hodnota	+ 3 měsíce	3-12 měsíců	1-2 roky	2-5 let	+ 5 let	Celkem
Finanční závazky	13 837 446	484 858	451 907	620 088	5 752 047	10 826 931	18 135 831
- úvěry čerpané od přímo či nepřímo ovládaných subjektů	10 334 127	299 764	350 748	485 209	5 345 223	7 340 875	13 821 819
- úvěry od spřízněných osob	3 472 354	156 002	101 092	134 789	404 366	3 486 056	4 282 305
- úvěry od třetích stran	30 965	29 092	67	90	2 458	-	31 707
Ostatní krátkodobé závazky**	1 397 326	1 365 592	31 734	-	-	-	1 397 326
Celkem***	15 234 772	1 850 450	483 641	620 088	5 272 047	10 826 931	19 533 157
31. prosince 2017	Účetní hodnota	+ 3 měsíce	3-12 měsíců	1-2 roky	2-5 let	+ 5 let	Celkem
Vydané dluhopisy*	8 456 714	130 557	292 851	1 860 712	5 762 364	3 866 751	11 913 235
Finanční závazky	13 099 860	675 740	1 442 342	818 482	5 613 432	7 941 533	16 491 529
- úvěry čerpané od přímo či nepřímo ovládaných subjektů	6 671 539	385 776	935 211	365 873	2 244 694	4 281 561	8 213 115
- úvěry od spřízněných osob	5 900 521	151 974	218 395	291 194	3 368 738	3 659 972	7 690 273
- úvěry od třetích stran	30 026	28 322	64	2 104	-	-	30 490
- směny v držení přímo či nepřímo ovládaných subjektů	213 230	1 333	216 339	-	-	-	217 672
- směny v držení třetích stran	284 544	108 335	72 333	159 311	-	-	339 979
Ostatní dlouhodobé závazky	63 327	-	-	63 327	-	-	63 327
Ostatní krátkodobé závazky**	1 534 327	1 284 336	249 991	-	-	-	1 534 327
Celkem***	21 154 228	2 090 633	1 985 184	2 742 521	11 375 796	11 808 284	30 002 418

* Sniženo o transakční náklady.

** Ostatní krátkodobé závazky zahrnují krátkodobé závazky z obchodních vztahů, zálohy, ostatní krátkodobé finanční závazky, ostatní krátkodobé nefinanční závazky a krátkodobé daňové závazky.

*** Rezervy nejsou zahrnuty.

Nediskontované peněžní toky související se zůstatky splatnými do 12 měsíců se obvykle rovnají jejich účetním hodnotám ve výkazu o finanční situaci, neboť vliv diskontování není významný.

6.5 Účetní klasifikace a reálné hodnoty

Účetní klasifikace a reálné hodnoty

V následujících tabulkách jsou uvedeny účetní hodnoty finančních aktiv a závazků v reálné hodnotě včetně úrovně, na které se nacházejí v hodnotové hierarchii. Nezahrnují informace o reálné hodnotě finančních aktiv a finančních závazků, které se neoceňují v reálné hodnotě, pokud se účetní hodnota blíží reálné hodnotě.

Finanční aktiva neoceňovaná reálnou hodnotou	31. prosince 2018		31. prosince 2017	
	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Účetní hodnota	Reálná hodnota
Poskytnuté úvěry	18 662 300	19 334 431	29 351 248	30 149 268
Finanční závazky neoceňované reálnou hodnotou				
Dluhopisy	-	-	8 366 994	8 880 000

7 Transakce se spřízněnými osobami

Spřízněnými stranami Společnosti jsou členové představenstva (současní i bývalí) a vedení (klíčoví vedoucí pracovníci), akcionáři a společnosti, v nichž tyto osoby měly rozhodující nebo podstatný vliv, nebo které jsou společnými podniky.

Odměny placené klíčovým vedoucím pracovníkům a členům představenstva dosahovaly v roce 2018 částky 66,3 mil. Kč (resp. nulové výše v roce 2017).

Přehled zůstatků mezi Společností a spřízněnými osobami je následující:

Pohledávky z obchodního styku k 31. prosinci – krátkodobé

	2018	2017
City Gardens Sp. z o.o.	-	3 712
CPI East, s.r.o.	-	2 280
Rembertów Property Development sp. z o.o.	169	-
Zamość Property Development sp. z o.o.	239	-
Zamość Sadowa Property Development sp. z o.o.	313	-
ZLATICO LIMITED	429	425
Ostatní	3	69
Pohledávky z obchodních vztahů za přímo ovládanými subjekty celkem	1 153	6 486
CPI Alberghi Hi Roma Sàrl	741	736
Barrera, a.s.	-	309
Ostatní	110	22
Pohledávky z obchodních vztahů za ostatními spřízněnými osobami celkem	851	1 068

Ostatní krátkodobá finanční aktiva k 31. prosinci

	2018	2017
CPI Reality, a.s.	-	355 643
Pohledávky z příznacích dividend za přímo ovládanými subjekty celkem	-	355 643
BPT Development, a.s.	122	122
CPI Lambda, a.s.	986	986
CPI Retail Portfolio I, a.s.	-	2 095
CPI Retail Portfolio II, a.s.	-	3 516
CPI Retail Portfolio III, a.s.	-	3 497
CPI Retail Portfolio IV, a.s.	-	3 235
CPI Retail Portfolio V, a.s.	-	1 696
CPI Retail Portfolio VI, a.s.	-	759
CPI Retail Portfolio VII, a.s.	-	2 077
CPI RETAIL PORTFOLIO HOLDING KfL	-	361
Malerba, a.s.	258 198	257 356
Na Poříčí, a.s.	-	200 925
Orco Property Group S.A.	564 982	560 919
Ostatní	53	53
Ostatní pohledávky za přímo ovládanými subjekty celkem	824 341	1 037 597
CPI Property Group S.A.	-	26 024
GAMALA LIMITED	-	6 428
Ostatní pohledávky za ostatními spřízněnými osobami celkem	-	32 452

Poskytnuté úvěry v roce 2018

	< 1 rok	2-5 let	> 5 let	Celkem
Atrium Complex Sp. z o.o.	69 226	-	1 254 669	1 323 895
BPT Development, a.s.	-	1 795	-	1 795
Central Tower 81 Sp. z o.o.	33 464	-	546 679	580 083
City Gardens Sp. z o.o.	14 941	-	1 961 513	1 976 454
CPI Beta, a.s.	-	-	301 153	301 153
CPI CYPRUS LIMITED	-	2 415	-	2 415
CPI Finance (BV) Limited	-	32 805	-	32 805
CPI France, a SASU	2 867	641 033	-	643 900
CPI Management, s.r.o.	-	5 129	-	5 129
CPI Property Development Sp. z o.o.	281	-	-	281
CPIPG Management s.à.r.l.	22 524	91 870	-	114 394
DIANA DEVELOPMENT Sp. z o.o.	2 454	-	102 816	105 270
Gadwall, Sp. z o.o.	16 880	-	271 612	288 492
Hospitality Invest S.a r.l.	933	-	-	933
Le Regina Warsaw Sp. z o.o.	9 401	-	232 717	242 118
NUKASSO HOLDINGS LIMITED	-	16 290	9 947 354	9 963 644
Prosta 69 Sp. z o.o.	17 909	-	348 175	366 084
Radom Property Development Sp. z o.o.	388	-	33 151	33 539
Rembertów Property Development Sp. z o.o.	6 459	-	109 863	116 322
TARNÓW PROPERTY DEVELOPMENT Sp. z o.o.	697	16 252	41 618	58 567

	< 1 rok	2-5 let	> 5 let	Celkem
VOLANTI LIMITED	3	-	-	3
Zamość Property Development Sp. z o.o.	2 171	-	125 245	127 416
Zamość Sadowa Property Development Sp. z o.o.	4 221	-	164 088	168 309
Zgorzelec Property Development Sp. z o.o.	1 380	-	43 438	44 818
IFRS 9	-	-	-16 258	-16 258
Úvěry poskytnuté přímo ovládaným subjektům po zohlednění snížení hodnoty celkem	206 199	807 589	15 467 772	16 481 561
Marcano, a.s.	-	183 792	-	183 792
Czech Property Development, a.s.	5	196	-	201
CPI PROPERTY GROUP S.A.	421 979	-	1 106 369	1 528 348
SUNČANI HVAR	2 268	376 759	-	379 027
Radovan Vítek	3 208	-	-	3 208
Úvěry poskytnuté ostatním spřízněným osobám celkem	427 480	560 747	1 106 369	2 094 576

Poskytnuté úvěry v roce 2017

	< 1 rok	2-5 let	> 5 let	Celkem
BPT Development, a.s.	-	1 708	-	1 708
Central Tower 81 Sp. z o.o.	-	584 598	255 017	839 615
City Gardens Sp. z o.o.	-	843 641	-	843 641
CPI Beta, a.s.	-	-	44 159	44 159
CPI CYPRUS LIMITED	-	2 185	-	2 185
CPI - Facility, s.r.o.	-	14 787	-	14 787
CPI Finance (BVI) Limited	-	31 097	-	31 097
CPI France, a SASU	116 991	1 162 634	-	1 279 625
CPI Management, s.r.o.	-	4 835	-	4 835
DIANA DEVELOPMENT Sp. z o.o.	-	105 076	-	105 076
Gadwall, Sp. z o.o.	37 494	341 882	117 642	497 018
Hospitality Invest Sa r.l.	5 373	86 139	-	91 512
Le Regina Warsaw Sp. z o.o.	-	174 550	-	174 550
NUKASSO HOLDINGS LIMITED	436 017	11 683	9 148 479	9 596 179
Orco Property Group S.A.	635 006	10 795 178	3 310 215	14 740 399
Prosta 69 Sp. z o.o.	-	151 531	211 894	363 424
TARNÓW PROPERTY DEVELOPMENT Sp. z o.o.	-	59 252	-	59 252
VOLANTI LIMITED	1 948	-	-	1 948
Úvěry poskytnuté přímo ovládaným subjektům po zohlednění snížení hodnoty celkem	1 232 829	14 370 776	13 087 406	28 691 011
Marcano, a.s.	-	120 257	-	120 257
CPI PROPERTY GROUP S.A.	321 809	1 120 295	-	1 442 104
ITL Alfa, s.r.o.	-	13 139	-	13 139
SUNČANI HVAR	681	549 110	-	549 791
Úvěry poskytnuté ostatním spřízněným osobám celkem	322 490	1 802 801	-	2 125 291

Dlouhodobé ostatní závazky z postoupení pohledávek k 31. prosinci

	2018	2017
Michalovce Property Development, a.s.	-	31 506
Považská Bystrica Property Development, a.s.	-	31 821
Dlouhodobé závazky z postoupení pohledávek celkem	-	63 327

Krátkodobé závazky z postoupení pohledávek k 31. prosinci

	2018	2017
Central Tower 81 Sp. z o.o.	-	2 387
CPI - Real Estate, a.s.	-	17 139
CPI BYTY, a.s.	31 029	31 029
CPI Group, a.s.	-	2 238
CPI Kappa, s.r.o.	20 000	20 000
CPI Reality, a.s.	-	165 362
CPI Vestec, s.r.o.	38 000	-
JONVERO LIMITED	-	74 718
KOENIG Shopping, s.r.o.	200 000	-
Lerigos Limited	69 351	534 998
MESARGOSA LIMITED	585 842	-
Michalovce Property Development, a.s.	31 734	-
Projekt Zlatý Anděl, s.r.o.	350 000	-
Prosta 69 Sp. z o.o.	-	1 296
Rembertów Property Development Sp. z o.o.	8 970	-
Zamość Property Development Sp. z o.o.	35 880	-
EMH South, s.r.o.	10 000	-
Ostatní	-	10
Závazky z postoupení pohledávek celkem	1 380 806	849 177

Závazky z nesplacených vkladů k 31. prosinci

	2018	2017
Brandýs Logistic, a.s.	-	30 000
Jeseník Investment, a.s.	-	20 000
Peřimov Property Development, a.s.	-	10 000
Telč Property Development, a.s.	-	510
Vyškov Property Development, a.s.	-	20 000
OSMANIA LIMITED	-	469 950
DORESTO LIMITED	226	49 144
SHAHEDA LIMITED	227	1 654
Nový Projekt CPI, s.r.o.	-	9 000
Kerina, a.s.	-	20 000
Karviná Property Development, a.s.	-	10
Třinec Investments, s.r.o.	-	10 000
CPI Alfa, a.s.	-	25 000
Závazky z nesplacených vkladů celkem	453	665 268

Závazky z obchodních vztahů k 31. prosinci

	2018	2017
CPI Services, a.s.	284	972
Závazky z obchodních vztahů za přímo ovládanými subjekty celkem	284	972
Barrera, a.s., v likvidaci	197	-
Závazky z obchodních vztahů od ostatních spřízněných osob celkem	197	-

Směnky k 31. prosinci

	2018	2017
BAYTON Gama, a.s.	-	213 230
Směnky od přímo či nepřímo ovládaných subjektů celkem	-	213 230

Úvěry čerpané od přímo či nepřímo ovládaných subjektů/ostatních spřízněných osob

2018	< 1 rok	2-5 let	> 5 let	Celkem
BAYTON Gama, a.s.	-	13 609	-	13 609
CPI Finance (BVI) Limited	-	25 468	-	25 468
CPI Finance Netherlands II B.V.	3 215	-	1 498 665	1 501 880
CPI Flats, a.s.	2 377	2 504	-	4 881
CPI Residential, a.s.	3 764	110 247	-	114 011
CPI Services, a.s.	6	7 000	-	7 006
Orco Property Group S.A.	171 404	3 760 820	4 692 497	8 624 721
ZLATICO LIMITED	-	42 551	-	42 551
Úvěry od přímo ovládaných subjektů celkem	180 766	3 962 199	6 191 162	10 334 127
CPI PROPERTY GROUP S.A.	121 087	-	3 351 267	3 472 354
Úvěry od ostatních spřízněných osob celkem	121 087	-	3 351 267	3 472 354

2017	< 1 rok	2-5 let	> 5 let	Celkem
BAYTON Alfa, a.s.	5 971	-	-	5 971
BAYTON Gama, a.s.	-	15 750	-	15 750
CPI - Real Estate, a.s.	72 624	-	-	72 624
CPI Finance (BVI) Limited	-	25 285	-	25 285
CPI Finance Netherlands B.V.	49 455	136 504	-	185 959
CPI Finance Netherlands II B.V.	88 955	-	1 419 594	1 508 549
CPI Finance Netherlands III B.V.	89 311	-	1 998 848	2 088 159
CPI Finance Slovakia, a.s.	740 801	1 270 366	-	2 011 167
CPI Flats, a.s.	4 806	-	-	4 806
CPI Hotels Properties, a.s.	-	79 113	-	79 113
CPI Park Mlýnc, a.s.	764	1 473	-	2 237
CPI Residential, a.s.	2 747	132 500	-	135 247
CPI Services, a.s.	1 743	6 311	-	8 054
Marissa Théta, a.s.	-	2 053	-	2 053
Orco Property Group S.A.	1 398	-	483 009	484 408
ZLATICO LIMITED	-	42 157	-	42 157
Úvěry od přímo ovládaných subjektů celkem	1 058 576	1 211 512	3 901 451	6 671 539
CPI Finance Slovakia II, a.s.	36 297	2 495 157	-	2 531 454
CPI PROPERTY GROUP S.A.	41 901	-	3 327 166	3 369 067
Úvěry od ostatních spřízněných osob celkem	78 198	2 495 157	3 327 166	5 900 521

Poradenské a účetní služby

	2018	2017
CPI Retail Portfolio I, a.s.	3 252	2 095
CPI Retail Portfolio II, a.s.	2 588	3 516
CPI Retail Portfolio III, s.r.o.	2 574	3 497
CPI Retail Portfolio IV, s.r.o.	2 381	3 235
CPI Retail Portfolio V, s.r.o.	1 248	1 696
CPI Retail Portfolio VI, s.r.o.	560	759
CPI Retail Portfolio VII, s.r.o.	1 529	1 754
Příjmy z poradenských a účetních služeb celkem	14 132	16 552

Příjmy z prodeje dceřiných společností

	2018	2017
BAYTON Gama, a.s.	-	37 547
CPI Hotels, a.s.	100	-
Orco Property Group S.A.	-64 560	1 036 290
CPI Residential, a.s.	-	3 382 797
Příjmy z prodeje dceřiných společností celkem	-64 460	4 456 634

Úrokové výnosy

	2018	2017
ARENA CORNER Kft.	-	10 957
Atrium Complex Sp. z o.o.	110 320	-
Baudry, a.s.	-	13
BPT Development, a.s.	87	105
Březiněves, a.s.	-	1 147
Camuzzi, a.s.	-	371
Central Tower B1 Sp. z o.o.	58 538	29 570
City Gardens sp. z o.o.	94 817	60 454
CPI Energo, a.s.	648	848
CPI Alfa, a.s.	-	691
CPI Beta, a.s.	-355 355	-7 253
CPI BYTY, a.s.	-	400
CPI CYPRUS LIMITED	98	88
CPI Epsilon, a.s.	-	718
CPI France, a SASU	24 617	21 818
CPI Hotels Hungary Kft.	10 610	-
VRL Heli, s.r.o.	-	588
CPI Management, s.r.o.	294	220
CPIPG Management s.á r.l.	4 684	4 661
CPI Property Development Sp. z o.o.	2	-
CPI Retails THREE, a.s.	-	17 257
CPI Retails TWO, a.s.	-	170
Čadca Property Development, s.r.o.	-	1 908
DIANA DEVELOPMENT Sp. z o.o.	4 553	969
GADWALL, Sp. z o.o.	28 646	19 008
Hospitality Invest S.a r.l.	5 745	5 373
Karviná Property Development, a.s.	-	121
Komárno Property Development, a.s.	-	477
Le Regina Warsaw sp. z o.o.	12 507	2 736
Liptovský Mikuláš Property Development, a.s.	-	3 725
Malerba, a.s.	-	38
Marissa Omikrón, a.s.	-	17 676
Marissa, a.s.	-	199
Michalovce Property Development, a.s.	-	957
Modřanská Property, a.s.	-	17 436
NERONTA, a. s.	-	5 879
NUKASSO HOLDINGS LIMITED	294 042	145 761
Orco Property Group S.A.	668 310	628 111
Pelhřimov Property Development, a.s.	-	407
Považská Bystrica Property Development, a.s.	-	300
Prievidza Property Development, a.s.	-	304
Prosta 69 Sp. Z o.o.	17 977	10 573
Radom Property Development Sp. z o.o.	1 107	-
Rembertów Property Development Sp. z o.o.	10 610	-
Spišská Nová Ves Property Development, a.s.	-	435
TARNÓW PROPERTY DEVELOPMENT sp. z o.o.	3 931	1 813
Trutnov Property Development, a.s.	-	9 958
Třinec Property Development, a.s.	-	75

	2018	2017
Trebišov Property Development, s.r.o.	-	3 092
VOLANTI LIMITED	27	32
Levice Property Development, a.s.	-	668
Zamošć Property Development Sp. z o.o.	6 294	-
Zamošć Sadowa Property Development Sp. z o.o.	8 212	-
Zgorzelec Property Development Sp. z o.o.	4 050	-
Zdirec Property Development, a.s.	-	306
Ostatní	-	11
Úrokové výnosy od přímo ovládaných subjektů celkem	1 015 371	1 021 171
ITL ALFA, s.r.o.	-	637
CPI PROPERTY GROUP	69 671	251 096
Kratina Jan	-	53
Šurčaní Hvar d.d.	13 066	681
Radovan Vítek	11	318
Marcano	7 536	257
Barrera, a.s.	-	80
Altalena, a.s.	-	239
Úrokové výnosy od ostatních spřízněných osob celkem	90 284	253 361
Úrokové výnosy celkem	1 105 655	1 274 532

Nákupy

	2018	2017
CPI Services, a.s.	600	600
Nákupy celkem	600	600

Ostatní náklady

	2018	2017
CPI Management, s.r.o.	64	-
CPI Finance Netherlands III B.V.	462	-
Ostatní náklady celkem	526	-
Zdeněk Havelka	2	-
Ostatní náklady splatné od ostatních spřízněných osob celkem	2	-

Úrokové náklady

	2018	2017
Bayton Alfa, a.s.	15	341
BAYTON Gama, a.s.	2 983	486
CB Property Development, a.s.	-	100
CPI - Bor, a.s.	-	350
CPI - Real Estate, a.s.	1 826	2 380
CPI - Zbraslav, a.s.	-	352
CPI Delta, a.s.	-	19
CPI Finance Netherland B.V.	4 843	181 793
CPI Finance Netherlands II B.V.	44 586	49 971
CPI Finance Netherlands III B.V.	27 306	53 036
CPI Finance Slovakia, a.s.	77 879	128 654
CPI Flats, a.s.	74	90
CPI Hotels Properties, a.s.	3 903	3 817
CPI Lambda, a.s.	-	6
CPI Národní, s.r.o.	-	1 980
CPI Park Mlýnec, a.s.	84	98
CPI Reality, a.s.	-	25
CPI Residential, a.s.	3 764	2 765
CPI Retail MB s.r.o.	-	681
CPI Retail Portfolio I, a.s.	-	43
CPI Retail Portfolio II, a.s.	-	140
CPI Retail Portfolio IV, a.s.	-	69
CPI Retail Portfolio VI, a.s.	-	42
CPI Retail Portfolio VII, a.s.	-	160
CPI Services, a.s.	162	1 743
Hraničář, a.s.	-	130
Marissa Omikrón, a.s.	-	51
Marissa Theta, a.s.	89	91
Marissa Yellow, a.s.	-	91
Marissa Ypsilon, a.s.	-	84
MB Property Development, a.s.	-	54
MUXUM, a.s.	-	741
Nymburk Property Development, a.s.	-	52
OC Nová Zdobov a.s.	-	1 064

	2018	2017
Orco Property Group S.A.	298 990	53 186
Příbor Property Development, s.r.o.	-	6
Quadrio Residence, s.r.o.	-	51
Svitavy Property Alfa, a.s.	-	103
VOLANTI LIMITED	-	301
Vyškov Property Development, a.s.	-	172
ZLATICO LIMITED	88	87
Ostatní	-	7
Úrokové náklady vůči přímo ovládaným subjektům celkem	594 132	485 412
CPI PROPERTY GROUP S.A.	78 878	41 901
CPI Finance Slovakia II, a.s.	-	138 519
Ostatní	-	1
Úrokové výnosy od ostatních spřízněných osob celkem	78 878	180 421
Úrokové náklady celkem	673 010	665 833

8 Podmíněné závazky a poskytnuté záruky

Společnost poskytuje svým dceřiným společnostem následující záruky:

Dceřiná společnost	Záruka	Účetní hodnota souvisejícího závazku	
		k 31. prosinci 2018, v tis. Kč	k 31. prosinci 2017, v tis. Kč
Andrássy Real Kft.	Záruka společnosti	-	73
Arena Corner Kft.	Záruka společnosti	-	934
Campona Shopping Center Kft.	Záruka společnosti	-	297
Carpenter Invest, a.s.	Ručitelské prohlášení	119 168	195
Conradian, a.s.	Záruka společnosti; bianco směnka	113 751	186
CPI Alfa, a.s.	Ručitelské prohlášení	-	279 000
EMH North, s.r.o.	Ručitelské prohlášení; bianco směnka	-	1 273
EMH South, s.r.o.	Ručitelské prohlášení; bianco směnka	-	321
EMH West, s.r.o.	Ručitelské prohlášení; bianco směnka	-	1 550
IS Nyír Kft.	Záruka společnosti	-	16
IS Zala Kft.	Záruka společnosti	-	39
KOENIG, s.r.o.	Záruka společnosti	-	998
LD Praha, a.s.	Záruka společnosti	-	178
Marissa Yellow, a.s.	Záruka společnosti	428 298	449 306
Modřanská Property, a.s.	Finanční záruka	-	500 000
Nový Projekt CPL s.r.o.	Záruka společnosti	-	450
OFFICE CENTER HRADČANSKÁ, a.s.	Záruka společnosti	-	268 125
Pólus Shopping Center Kft.	Záruka společnosti	-	336
Svitavy Property Alfa, a.s.	Ručitelské prohlášení	-	126 207
Vigano, a.s.	Záruka společnosti; bianco směnka	238 740	390

9 Následné události

V únoru 2019 Společnost koupila Orchard Hotel a.s. se sídlem v Ostravě v České republice.

Dne 1. března 2019 se společnost MB Futurum HK, s.r.o. sloučila se společností BAYTON ONE, s.r.o. („nástupnická společnost“) s účinností dne 7. dubna 2018. Veškerá aktiva a pasiva společnosti MB Futurum HK, s.r.o. přešla na nástupnickou společnost. Společnost BAYTON ONE, s.r.o. se přejmenovala na společnost Futurum HK Shopping, s.r.o. dne 7. dubna 2018.

Dne 1. června 2019 se společnost CPI BYTY, a.s. sloučila se společností CPI Residential, a.s. (nástupnická společnost) s účinností dne 1. července 2018). Veškerá aktiva a pasiva společnosti CPI BYTY, a.s. přešla na nástupnickou společnost. Dne 1. července 2018 se společnost CPI Residential, a.s. přejmenovala na společnost CPI BYTY, a.s.

V červenci 2019 Společnost koupila JD-THOM s.r.o. (přejmenována na Tachov Investments, s.r.o.) se sídlem v Tachově v České republice.

Vedení Společnosti v současné době připravuje fúzi společnosti (nástupnická společnost) a jejich dceřiných společností Baudry a.s., CPI Beta, a.s., CPI Epsilon, a.s., CPI Lambda, a.s., CPI West, s.r.o., Malerba, a.s., Marissa, a.s. a Marissa Kappa, a.s. s datem účinnosti k 1. lednu 2019.

V Praze, dne 11. října 2019

Zdeněk Havelka
Předseda představenstva