

Czech Property Investments, a.s.

Výroční zpráva, účetní závěrka
a zpráva auditora za rok 2020



OBSAH

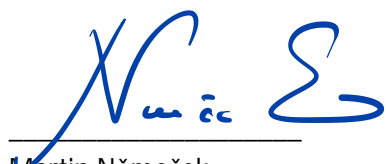
Základní údaje o společnosti	3
Zpráva o uplynulém a předpokládaném vývoji činnosti společnosti	3
Výsledky hospodaření	3
Financování	3
Předpokládaný budoucí vývoj	3
Doplňující informace neuvedené v účetní závěrce	4
Události nastalé po rozvahovém dni	4
Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje	4
Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí	4
Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů	4
Aktivity v oblasti pracovněprávních vztahů	4
Informace o pobočkách nebo jiných částech závodu v zahraničí	4
Řízení finančních rizik	4
Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a Stavu majetku v roce 2020	5
Zpráva o vztazích za rok 2020	6
Zpráva nezávislého auditora	16
Účetní závěrka	18

OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU 2020

Čestné prohlášení

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává výroční zpráva 2020 podle našeho nejlepšího vědomí obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti Czech Property Investments, a.s. za rok 2020 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 23. prosince 2021



Martin Němeček

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:	42716161
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; výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona; projektová činnost ve výstavbě; provádění staveb, jejich změn a odstraňování

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, pronájemem a správou nemovitostí ve střední a východní Evropě. Na realitním trhu působí již od roku 1991 a své aktivity rozvíjí napříč všemi segmenty. Společnost spravuje majetek v hodnotě přesahující 82 mld. Kč. a řadí se tak do čela nejvýznamnějších českých investorů v oblastí kanceláří, maloobchodu, bydlení, hotelového ubytování a logistických center. Mezi významné investice 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 2020 dosáhla společnost zisku ve výši 960 mil. Kč oproti ztrátě 5 261 mil. Kč vykázané v roce 2019.

Financování

V oblasti interního financování došlo k uzavření rámcové dohody o sdružování hotovosti (cash pooling) se společnostmi CPI FIM SA za účelem efektivního řízení peněžních toků.

V oblasti externího financování nedošlo v roce 2020 k žádným významným změnám.

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 2020 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

Společnost nemá uzavřenu žádnou smlouvu podle pracovního práva. Z toho důvodu ani nevyvíjí žádné aktivity v oblasti pracovněprávních vztahů.

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 2020

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. Společnost spravuje majetek v hodnotě přesahující 121 mld. Kč. Czech Property Investments, a.s. je členem realitní skupiny CPI Property Group.

V účetním období 2020 dosáhla společnost zisku ve výši 960 mil. Kč, což představuje oproti účetnímu období 2019 nárůst o 6 221 mil. Kč. Tento nárůst je dán především podílem na zisku dceřiných společností. Bilanční suma společnosti vzrostla meziročně o více než 8,2 mld. Kč. Na straně aktiv to bylo způsobeno nárůstem majetkových účastí v dceřiných společnostech a poskytnutých úvěrů. Na straně pasiv pak došlo k nárůstu vlastního kapitálu a dlouhodobých finančních závazků.

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 23. prosince 2021



Martin Němeček

Člen představenstva

Czech Property Investments, a.s.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ROK 2020

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

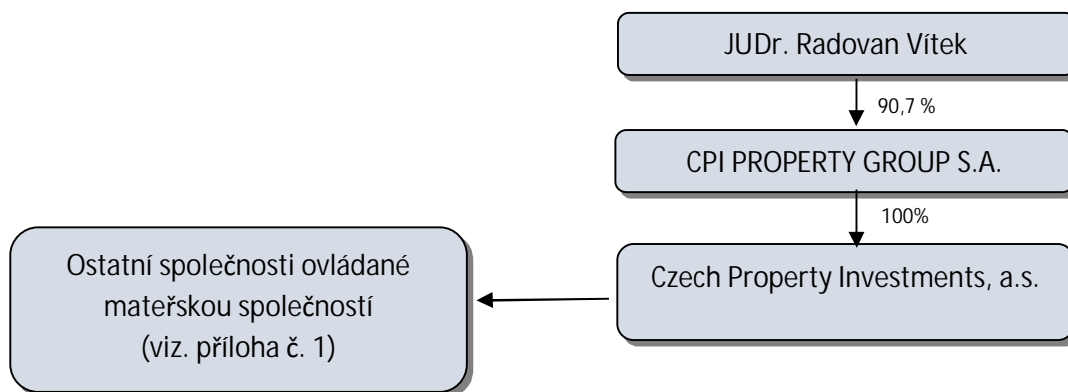
vypracovaná

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: 42716161, 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 2020.

Struktura vztahů mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za období od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020



Společnost ovládaná

Czech Property Investments, a.s.

IČO 42716161

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; výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona; projektová činnost ve výstavbě; provádění staveb, jejich změn a odstraňování

Statutární orgán – představenstvo:

Předseda 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 2020 byla společnost CPI PROPERTY GROUP S.A. jediným akcionářem vlastnícím 100 % akcií společnosti Czech Property Investments, a.s..

Společnost ovládající:

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: Jonathan Lewis
Člen představenstva: Tomáš Salajka
Člen představenstva: Omar Sattar

Základní kapitál: 865 171 633,10 EUR

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

K 31. prosinci 2020 je společnost CPI PROPERTY GROUP nepřímo vlastněna panem Radovanem Vítkem. K 31. prosinci 2020 je Radovan Vítek ovládající osobou společnosti CPI PROPERTY GROUP, ve které nepřímo drží 90,7 % 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

Společnost Czech Property Investments, a.s. 30. 10. 2020 realizovala jednání a došlo k Rozhodnutí jediného akcionáře v působnosti valné hromady a k datu 31. 10. 2020 odvolala pana Milana Trněného z jeho funkce člena dozorčí rady a zvolila pana Radovana Patricka Vítka do funkce člena dozorčí rady společnosti s účinností od 1.11.2020.

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

Kupní smlouva mezi Czech Property Investments, a.s. a JUDr. Radovanem Vítkem ze dne 11. prosince 2019

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:

Dohoda o postoupení smlouvy se společností Industrial Park Stříbro, s.r.o. ze dne 1. března 2020

Kupní smlouva – cenné papíry a obchodní podíly se společností CPI BYTY, a.s. ze dne 21. února 2020

Kupní smlouva – cenné papíry a obchodní podíly se společností CPI BYTY, a.s. ze dne 21. února 2020

Kupní smlouva – cenné papíry a obchodní podíly se společností CPI BYTY, a.s. ze dne 21. února 2020

Kupní smlouva – cenné papíry a obchodní podíly se společností CPI BYTY, a.s. ze dne 21. února 2020

Kupní smlouva – cenné papíry a obchodní podíly se společností ZLATICO LIMITED ze dne 31. března 2020

Kupní smlouva – movité věci se společností CPI Property a Facility, s.r.o. ze dne 2. ledna 2020

Kupní smlouva – movité věci se společností CPI Services, a.s. ze dne 2. ledna 2020

Pachtovní smlouva se společností Spojené farmy a.s. ze dne 14. srpna 2020

Podnájemní smlouva se společností CPI Management, s.r.o. ze dne 1. ledna 2019

Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Balvinder, a.s. ze dne 1. října 2020

Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Baudry Beta, a.s. ze dne 2. ledna 2018

Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Bayton Alfa, a.s. ze dne 7. ledna 2019

Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Beroun Property Development, a.s. ze dne 1. ledna 2014

Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Best Properties South, a.s. ze dne 7. ledna 2019

Smlouva o poskytnutí příplatku se společností BPT Development, a.s. ze dne 1. ledna 2016

Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Brno Development Services, s.r.o. ze dne 1. října 2020

Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Byty Lehovec, s.r.o. ze dne 1. října 2020

Smlouva o poskytnutí příplatku se společností CPI Blatiny, s.r.o. ze dne 7. ledna 2019

Smlouva o poskytnutí příplatku se společností CPI Jihlava Shopping, a.s. ze dne 3. ledna 2020

Smlouva o poskytnutí příplatku se společností CPI Kappa, s.r.o. ze dne 1. září 2020

Smlouva o poskytnutí příplatku se společností CPI Office Prague, s.r.o. ze dne 1. května 2020

Smlouvy o poskytnutí příplatku ze dne se společností CPI Office Prague, s.r.o. ze dne 31. prosince 2014.

Smlouva o poskytnutí příplatku se společností CPI Office Prague, s.r.o. ze dne 8. prosince 2015.

Smlouva o poskytnutí příplatku se společností CPI Office Prague, s.r.o. ze dne 1.1.2017
Smlouva o vrácení příplatku se společností CPI Office Prague, s.r.o. ze dne 1. dubna 2020.
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností CPI Office Prague, s.r.o. ze dne 7. ledna 2019
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností CPI Palmovka Office, s.r.o. ze dne 3. ledna 2020
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností CPI Reality, a.s. ze dne 3. ledna 2019
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností CPI Retails ONE, a.s. ze dne 1. ledna 2019
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností CPI Retails TWO, a.s. ze dne 1. ledna 2019
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností CPI Shopping Teplice, a.s. ze dne 3. ledna 2020
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností EMH South, s.r.o. ze dne 3. ledna 2020
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností EMH South, s.r.o. ze dne 1. ledna 2014.
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností EMH South, s.r.o. ze dne 1. ledna 2015.
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností EMH South, s.r.o. ze dne 1. ledna 2017.
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností EMH South, s.r.o. ze dne 1. října 2018.
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností EMH South, s.r.o. ze dne 7. ledna 2019
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Farhan, a.s. ze dne 3. ledna 2020
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Futurum HK Shopping, s.r.o. ze dne 3. ledna 2020
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Hraničář, a.s. ze dne 13.6.2012
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Hraničář, a.s. ze dne 2.1.2013
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Hraničář, a.s. ze dne 2.1.2018
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Hraničář, a.s. ze dne 7. ledna 2019
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Jeseník Investments, a.s. ze dne 2. října 2017
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností KOENIG Shopping, s.r.o. ze dne 3. ledna 2020
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Czech Property Investments, a.s. dne 1.4.2017
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností LD Praha, a.s. ze dne 7. ledna 2019
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Liptovský Mikuláš Property Development, a.s. ze dne 10. dubna 2020
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Lockhart, a.s. ze dne 1. října 2020
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Malerba, a.s. ze dne 1. ledna 2019
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Malerba, a.s. ze dne 17. dubna 2019
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Malerba, a.s. ze dne 24. října 2019
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Marissa Omikrón, a.s. ze dne 3. ledna 2020
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Marissa Tau, a.s. ze dne 1. září 2020
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Marissa Tau, a.s. ze dne 2. července 2019
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Marissa Tau, a.s. ze dne 3. ledna 2020
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Marissa Théta, a.s. ze dne 7. ledna 2019
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Marissa Yellow, a.s. ze dne 7. ledna 2019
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Marissa Ypsilon, a.s. ze dne 7. ledna 2019
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Michalovce Property Development, a.s. ze dne 10. dubna 2020
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností MUXUM, a.s. ze dne 24. července 2012
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností OC Nová Zdaboř a.s. ze dne 2. října 2017
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Orchard Hotel a.s. ze dne 1. října 2020
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Outlet Arena Moravia, s.r.o. ze dne 4. ledna 2018.
Rozhodnutí jediného společníka o vrácení příplatku se společností Outlet Arena Moravia, s.r.o., a.s. ze dne 9. března 2020.
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Outlet Arena Moravia, s.r.o. ze dne 7. ledna 2019

Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Pelhřimov Property Development, a.s. ze dne 2. ledna 2018

Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Prievidza Property Development, a.s. ze dne 10. dubna 2020

Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Projekt Nisa, a.s. ze dne 7. ledna 2019

Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Projekt Nisa, s.r.o. ze dne 3. ledna 2020

Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Projekt Zlatý Anděl, s.r.o. ze dne 7. ledna 2019

Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Příbor Property Development, s. r.o. ze dne 1. ledna 2014

Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Rezidence Jančova, s.r.o. ze dne 1. října 2020

Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Rezidence Jančova, s.r.o. ze dne 2. března 2020

Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Svitavy Property Alfa, a.s. ze dne 1. ledna 2019

Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Tyršova 6, a.s. ze dne 1. října 2018

Smlouva o úvěru se společností ATRIUM Complex Sp. z.o.o. ze dne 17. dubna 2018

Smlouva o úvěru se společností BAYTON Gama, a.s. ze dne 1. listopadu 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 BWGH Offices sp. z o.o. ze dne 1. dubna 2020

Smlouva o úvěru se společností BWK Offices sp. z o.o. ze dne 27. května 2020

Smlouva o úvěru se společností BWV OFFICES sp. z o.o. ze dne 1. dubna 2020

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

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

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

Smlouva o úvěru se společností CPI CYPRUS LIMITED ze dne 27. března 2013

Smlouva o úvěru se společností CPI FIM SA ze dne 13. prosince 2016

Smlouva o úvěru se společností CPI FIM SA ze dne 15. června 2020

Smlouva o úvěru se společností CPI FIM SA ze dne 15. června 2020

Smlouva o úvěru se společností CPI FIM SA ze dne 16. února 2017

Smlouva o úvěru se společností CPI FIM SA ze dne 17. srpna 2020

Smlouva o úvěru se společností CPI FIM SA ze dne 17. srpna 2020

Smlouva o úvěru se společností CPI FIM SA ze dne 18. prosince 2019

Smlouva o úvěru se společností CPI FIM SA ze dne 19. prosince 2016

Smlouva o úvěru se společností CPI FIM SA ze dne 24. ledna 2018

Smlouva o úvěru se společností CPI FIM SA ze dne 30. března 2017

Smlouva o úvěru se společností CPI FIM SA ze dne 9. května 2018

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

Smlouva o úvěru se společností CPI Finance (BVI) Limited ze dne 2. června 2014

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

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

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

Smlouva o úvěru se společností CPI France, SASU ze dne 1. července 2012

Smlouva o úvěru se společností CPI France, SASU ze dne 12. října 2017

Smlouva o úvěru se společností CPI Group, a.s. ze dne 9. července 2020

Smlouva o úvěru se společností CPI Lambda, a.s. ze dne 7. května 2019

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

Smlouva o úvěru se společností CPI Poland Offices sp. z o.o. ze dne 8. dubna 2020
Smlouva o úvěru se společností CPI Poland Property Management sp. z o.o. ze dne 8. ledna 2020
Smlouva o úvěru se společností CPI Property Development sp. z o.o. ze dne 26. června 2018
Smlouva o úvěru se společností CPI Services, a.s. ze dne 4. března 2016
Smlouva o úvěru se společností CPIPG Management S.á.r.l. ze dne 1. června 2014 ve znění pozdějších dodatků
Smlouva o úvěru se společností CT Development Sp.z.o.o. ze dne 8. října 2019
Smlouva o úvěru se společností DIANA DEVELOPMENT Sp. z o.o. ze dne 12. října 2017
Smlouva o úvěru se společností Equator II Development sp. z o.o. ze dne 23. ledna 2020
Smlouva o úvěru se společností Equator II Development sp. z o.o. ze dne 3. prosince 2019
Smlouva o úvěru se společností FELICIA SHOPPING CENTER SRL ze dne 11. března 2020
Smlouva o úvěru se společností Gadwall, Sp.z.o.o. ze dne 5. října 2017
Smlouva o úvěru se společností GCA Property Development sp. z o.o. ze dne 2. ledna 2020
Smlouva o úvěru se společností GCA Property Development sp. z o.o. ze dne 22. ledna 2020
Smlouva o úvěru se společností Le Regina Warsaw sp. z o.o. ze dne 12. října 2017
Smlouva o úvěru se společností Marcano, a.s. ze dne 18. prosince 2017
Smlouva o úvěru se společností Marissa South , a.s. ze dne 1. listopadu 2013
Smlouva o úvěru se společností MMR RUSSIA S.à r.l. ze dne 30. dubna 2020
Smlouva o úvěru se společností Moniuszki Office Sp.z.o.o. ze dne 8. října 2019
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 Oxford Tower sp. z o.o. ze dne 1. prosince 2019
Smlouva o úvěru se společností Oxford Tower sp. z o.o. ze dne 17. dubna 2020
Smlouva o úvěru se společností Prosta 69 Sp. z o.o. ze dne 2. listopadu 2017
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 Radom Property Development sp. z o.o. ze dne 17. dubna 2018
Smlouva o úvěru se společností Rembertów Property Development sp. z o.o. ze dne 17. dubna 2018
Smlouva o úvěru se společností Sashka Limited ze dne 27. srpna 2014 ve znění pozdějších dodatků
Smlouva o úvěru se společností Sunčani Hvar d.d. ze dne 1. prosince 2017
Smlouva o úvěru se společností Sunčani Hvar d.d. ze dne 29. března 2018
Smlouva o úvěru se společností TARNÓW PROPERTY DEVELOPMENT sp. z o.o. ze dne 10. října 2017
Smlouva o úvěru se společností TARNOW Property Development Sp.z.o.o. ze dne 22. března 2016
Smlouva o úvěru se společností WFC Offices sp. z o.o. ze dne 8. dubna 2020
Smlouva o úvěru se společností Zamość Property Development sp. z o.o. ze dne 17. dubna 2018
Smlouva o úvěru se společností Zamość Sadowa Property Development sp. z o.o. ze dne 17. dubna 2018
Smlouva o úvěru se společností Zgorzelec Property Development sp. z o.o. ze dne 21. prosince 2017
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
Smlouva o zápůjčce se společností CPI Beta, a.s. ze dne 30. dubna 2014

Smlouva o zprostředkování se společností CPI Services, a.s. ze dne 1. ledna 2014

Smlouva o generálním dodavatelství - realizace stavby označované jako "CPI Truckpark D5 Mlýnec" se společností CPI - Bor, a.s. ze dne 28. února 2020

Agreement on Cooperation se společností CPI FIM SA ze dne 20. července 2020

Agreement on Cooperation se společností CPI FIM SA ze dne 9. ledna 2020

Smlouva o převodu akcií - CPI Hotels vs BRNO INN se společností CPI Hotels, a.s. ze dne 31. prosince 2020

Smlouva o převodu přihlášek k ochranným známkám se společností Marissa Tau, a.s. ze dne 13. listopadu 2020

Smlouva o převodu podílu se společností MB Property Development, a.s. ze dne 5. srpna 2019

Rozhodnutí jediného akcionáře o poskytnutí příplatku se společností OFFICE CENTER HRADČANSKÁ, a.s. ze dne 17. prosince 2009

Dohoda o postoupení Smlouvy o dílo se společností CPI Services, a.s. a Ekogroup Czech, s.r.o. ze dne 10. března 2020

Dohoda o postoupení Smlouvy o dílo se společností CPI Services, a.s. a FABIONN s.r.o. ze dne 10. března 2020

Dohoda o postoupení Smlouvy o dílo se společností CPI Services, a.s. a gea-geo s.r.o. ze dne 10. března 2020

Dohoda o postoupení Smlouvy o dílo se společností CPI Services, a.s. a QPlanS s.r.o. ze dne 10. března 2020

Dohoda o postoupení Smlouvy o dílo se společností CPI Services, a.s. a REINKA, s.r.o. ze dne 10. března 2020

Dohoda o postoupení Smlouvy o dílo se společností CPI Services, a.s. a 4roads s.r.o. ze dne 10. března 2020

Dohoda o postoupení Smlouvy o dílo se společností CPI Services, a.s. a AZ GEO, s.r.o. ze dne 10. března 2020

Dohoda o postoupení Smlouvy o dílo se společností CPI Services, a.s. a PRO-AQUA, s.r.o. ze dne 18. května 2020

Dohoda o postoupení Smlouvy o dílo se společností CPI Services, a.s. a Valbek, spol. s.r.o. ze dne 18. května 2020

Dohoda o postoupení Smlouvy o dílo se společností CPI Services, a.s. a Stavpro-slужby, s.r.o. ze dne 10. března 2020

Dohoda o postoupení Smlouvy o poskytování developerských služeb se společností CPI Services, a.s. a Brandýs Logistic, a.s. ze dne 11. června 2020

Dohoda o postoupení Smlouvy o dílo se společností CPI Services, a.s. a Václavem Valešem ze dne 16. září 2020

Smlouva o poskytování developerských služeb se společností CPI Services, a.s. ze dne 2. ledna 2020

Smlouva o postoupení smlouvy o dílo (generálním dodavatelství) ze dne 1. června 2019 se společnostmi CPI – Land Development, a.s. a CPI Services, a.s. ze dne 1. března 2020 (D033)

Smlouva o postoupení smlouvy o dílo (generálním dodavatelství) ze dne 1. června 2019 se společnostmi CPI – Land Development, a.s. a CPI Services, a.s. ze dne 1. března 2020 (D170)

Smlouva o postoupení smlouvy o dílo (generálním dodavatelství) ze dne 1. listopadu 2019 se společnostmi CPI – Land Development, a.s. a CPI Services, a.s. ze dne 1. března 2020 (D183)

Smlouva o postoupení smlouvy o dílo (generálním dodavatelství) ze dne 1. června 2019 se společnostmi CPI – Bor, a.s. a CPI Services, a.s. ze dne 1. března 2020 (D130)

Smlouva o postoupení smlouvy o dílo (generálním dodavatelství) ze dne 1. června 2019 se společnostmi CPI – Bor, a.s. a CPI Services, a.s. ze dne 1. března 2020 (D166)

Smlouva o postoupení smlouvy o dílo (generálním dodavatelství) ze dne 1. června 2019 se společnostmi CPI – Bor, a.s. a CPI Services, a.s. ze dne 1. března 2020 (D167)

Smlouva o postoupení smlouvy o dílo (generálním dodavatelství) ze dne 1. září 2019 se společnostmi CPI-Krásné Březno, a.s. a CPI Services, a.s. ze dne 1. března 2020 (D172)

Smlouva o postoupení smlouvy o dílo (generálním dodavatelství) ze dne 1. června 2019 se společnostmi Industrial Park Stříbro, s.r.o. a CPI Services, a.s. ze dne 1. března 2020 (D169)

Smlouva o prodeji projektu se společností CPI Services, a.s. ze dne 1. března 2020

Dohoda o ukončení Smlouvy o zprostředkování se společností CPI Services, a.s. ze dne 30. září 2020

Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru se společností CPI Services, a.s. ze dne 1. října 2016

Dodatek č. 2 ke Smlouvě o úvěru se společností CPI Services, a.s. ze dne 21. prosince 2018

Smlouva o zpracování osobních údajů se společností CPI Services, a.s. ze dne 27. 12. 2019

D. Ostatní právní úkony

V roce 2020 nebyly provedeny žádné další právní úkony mezi společnostmi Czech Property Investments, a.s. a Ovládajícími osobami a mezi společnostmi 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.

Závěr

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

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

V Praze dne 31. března 2021



Martin Němeček

Člen představenstva

Czech Property Investments, a.s.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionářům 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 2020, výkazu o úplném výsledku, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2020 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 Czech Property Investments, a.s. k 31. prosinci 2020 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2020 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 představenstvo Společnosti.

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

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

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

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

**EY****Building a better
working world**

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo 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 představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna pokračovat v trvání podniku, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se trvání podniku a použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo 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, 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 představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky představenstvem, a zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti pokračovat v trvání podniku. 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 pokračovat v trvání podniku vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.



**Building a better
working world**

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 představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

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

Martin Skácelík, statutární auditor
evidenční č. 2119

23. prosince 2021
Praha, Česká republika

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

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

Obsah této kapitoly má následující strukturu:

Účetní závěrka společnosti skládající se z:

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

Zobrazená účetní závěrka byla schválena statutárním orgánem.

Czech Property Investments, a.s.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2020

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

Nedílnou součástí této účetní závěrky je příloha.

	Bod	2020	2019
Výnosy ze služeb	4.1	57 426	-
Přímé provozní náklady	4.1	-32 878	-
Čistý obchodní výsledek hospodaření		24 548	-
Čistý podíl na výsledku hospodaření dceřiných společností	3.1	1 447 116	-3 649 282
Čistý výnos z prodeje dceřiných společností	4.2	13 070	-385 171
Odpisy a snížení hodnoty	4.3	-323 876	-1 112 009
Ostatní provozní výnosy		35	-
Správní náklady	4.4	-21 353	-11 247
Ostatní provozní náklady		-10 370	-13 947
Provozní výsledek hospodaření		1 129 170	-5 171 656
Úrokové výnosy	4.5	978 108	684 580
Úrokové náklady	4.6	-1 070 912	-646 327
Ostatní čistý finanční výsledek hospodaření	4.7	-70 044	-125 436
Finanční výsledek hospodaření		-162 848	-87 183
Výsledek hospodaření před zdaněním		966 322	-5 258 839
Daň z příjmů	4.8	-6 108	-2 106
Výsledek hospodaření z pokračujících činností po zdanění připadající vlastníkům společnosti		960 214	-5 260 945
Ostatní úplný výsledek za účetní období		-	-
Úplný výsledek připadající vlastníkům společnosti celkem za účetní období		960 214	-5 260 945

VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI

Nedílnou součástí této účetní závěrky je příloha.

	Bod	K 31. prosinci 2020	K 31. prosinci 2019
Dlouhodobá aktiva			
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	3.1	59 076 244	56 272 234
Kapitálové investice		24	-
Dlouhodobý nehmotný majetek a goodwill		197	-
Pozemky, budovy a zařízení		127	126
Ostatní finanční investice	5.1	13 723	13 723
Poskytnuté úvěry	5.2	17 441 058	12 188 219
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky		2 000	-
Odložená daňová pohledávka		-	984
Dlouhodobá aktiva celkem		76 533 373	68 475 286
Krátkodobá aktiva			
Zásoby		4 283	-
Krátkodobé daňové pohledávky		129	644
Pohledávky z obchodních vztahů		56 800	417
Poskytnuté úvěry	5.2	4 314 484	3 856 424
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	5.3	344 368	51 465
Ostatní krátkodobá finanční aktiva	5.4	955 472	615 889
Ostatní krátkodobá nefinanční aktiva		2 259	1 322
Krátkodobá aktiva celkem		5 677 795	4 526 161
Aktiva celkem		82 211 168	73 001 447
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	5.5	6 186 997	6 186 997
Kapitálové fondy		40 540 873	39 440 873
Nerozdělené zisky minulých let		11 668 589	10 708 375
Vlastní kapitál celkem		58 396 459	56 336 245
Dlouhodobé závazky			
Finanční závazky	5.6	22 835 394	16 387 855
Odložené daňové závazky		5 124	-
Dlouhodobé závazky celkem		22 840 518	16 387 855
Krátkodobé závazky			
Finanční závazky	5.6	345 127	128 280
Závazky z obchodních vztahů		3 520	6 112
Přijaté zálohy		8 051	8 051
Ostatní krátkodobé finanční závazky	5.7	606 556	134 718
Ostatní krátkodobé nefinanční závazky		10 937	186
Krátkodobé závazky celkem		974 191	277 347
Pasiva celkem		82 211 168	73 001 447

VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

Nedílnou součástí této účetní závěrky je příloha.

	Základní kapitál	Emisní ážio	Zákonný rezervní fond	Oceňovací rozdíly	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2018	6 186 997	575 942	30 810	14 860 739	17 904 710	22 037 992	61 597 190
Vliv fúze	-	-	-	-14 860 739	20 929 411	-6 068 672	-
Zůstatek k 1. lednu 2019	6 186 997	575 942	30 810	-	38 834 121	15 969 320	61 597 190
Výsledek hospodaření za účetní období	-	-	-	-	-	-5 260 945	-5 260 945
Zůstatek k 31. prosinci 2019	6 186 997	575 942	30 810	-	38 834 121	10 708 375	56 336 245
Výsledek hospodaření za účetní období	-	-	-	-	-	960 214	960 214
Příplatek	-	-	-	-	1 100 000	-	1 100 000
Zůstatek k 31. prosinci 2020	6 186 997	575 942	30 810	-	39 934 121	11 668 589	58 396 459

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Nedílnou součástí této účetní závěrky je příloha.

	Bod	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Výsledek hospodaření před zdaněním		966 322	-5 258 839
<i>Úpravy o:</i>			
Odpisy hmotného a nehmotného majetku		-	-
(Zrušení)/ snížení hodnoty aktiv	4.3	323 876	1 112 009
Výnos z prodeje majetkových účastí v dceřiných společnostech	4.2	-13 070	385 171
Čisté finanční výnosy	4.5, 4.6	92 804	-43 100
Podíl na výsledku hospodaření majetkových účastí		-1 447 116	3 649 283
Kurzové rozdíly a ostatní nepeněžní úpravy	4.7	48 474	- 93 948
Výsledek hospodaření před změnami pracovního kapitálu a majetkových účastí		-28 710	-249 424
Zvýšení stavu pohledávek		361 907	218 439
Zvýšení/(snížení) stavu závazků		470 041	-1 252 409
Snížení stavu zásob		-4 283	-
Snížení stavu majetkových účastí z titulu přijatých dividend	3.1	-744 070	-953 481
Zaplacená daň z příjmů		515	6 649
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		55 400	-2 230 226
Pořízení majetkových účastí v dceřiných společnostech	3.1	-563 609	-41 906
Kapitálové vklady/ snížení kapitálu	3.1	-1 539 906	-2 713 720
Pořízení nehmotného majetku		-197	-
Příjmy z prodeje dceřiných společností		1 662	12 864
Poskytnuté úvěry	5.2	-6 491 166	-8 996 611
Splacené úvěry	5.2	895 009	9 744 094
Přijaté dividendy	3.1	698 354	953 481
Přijaté úroky		543 883	912 322
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		-6 455 970	-129 476
Příjmy z vydaných dluhopisů	5.6	-	-
Splacení vydaných dluhopisů	5.6	-	-
Zaplacené úroky	5.6	-677 281	-842 408
Čerpání úvěrů a půjček	5.6	7 799 992	4 211 390
Splacení úvěrů a půjček	5.6	-429 238	-1 193 153
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		6 693 473	2 175 829
Čistý nárůst peněžních prostředků		292 903	-183 873
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období		51 465	3 310
Vliv fúze		-	232 028
Dopad kurzových rozdíků na držené peněžní prostředky		-	-
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období		344 368	51 465

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 (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, Lucembursko.

Představenstvo

<i>Předseda</i>	Zdeněk Havelka
<i>Člen</i>	Martin Němeček

Dozorčí rada

<i>Člen</i>	Milan Trněný
-------------	--------------

2 Východiska pro sestavení účetní závěrky a zásadní účetní postupy

2.1 Východiska pro sestavení účetní závěrky

(a) Základní východiska

Tato individuální účetní závěrka byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (International Financial Reporting Standards, IFRS) ve znění přijatém Evropskou unií. Není-li výslovně uvedeno jinak, veškeré částky v této účetní závěrce jsou v tisících českých korun. Závěrka byla sestavena na předpokladu nepřetržitého trvání Společnosti.

Závěrka byla schválena k vydání představenstvem dne 31. prosince 2021.

Konsolidovaná účetní závěrka skupiny CPI PG k 31. prosinci 2020 je k dispozici na webových stránkách: cpipg.com/reports-presentations.

(b) Nové standardy

Při zpracování této účetní závěrky se pro účetní období začínající 1. lednem 2020 poprvé povinně uplatnily níže uvedené nové nebo novelizované standardy a interpretace.

Od roku 2020 jsou závazné některé novely standardů a interpretace (zejména IFRS 3 – definice IAS1 a IAS 8), 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.

Nové standardy a interpretace, které dosud nenabývaly účinnosti

Několik nových standardů, novel standardů a interpretací účinných pro roční účetní období začínající po 1. lednu 2020 nebylo při sestavování této účetní závěrky uplatněno. Společnost neplánuje přijmout žádný z těchto předpisů před termínem jeho závazné účinnosti a neočekává, že by jejich přijetí mělo na Společnost nějaký vliv.

(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.
- finanční aktiva jsou následně oceněná naběhlou hodnotou, reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku a reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty

(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 vykazované v účetní závěrce, jsou uvedeny v následujících bodech:

- Bod 4.2 – Snížení hodnoty aktiv
- Bod 2.2.(d) - Finanční aktiva
- Bod 2.2.(d) – 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 oprávkou (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 užitky 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	2020	2019
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, jejichž 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 užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva. Případný podíl na těchto převedených finančních aktivech, který si Společnost vytvoří nebo ponechá, se zaúčtuje jako samostatné aktivum či závazek.

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 zbyvajícím období 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 zbyvajícím 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 změny 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.

(j) 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) 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).

(m) 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 vykázané jako závazek, protože není pravděpodobné, že k vypořádání závazku bude zapotřebí odliv prostředků nebo ho nelze odhadnout s dostatečnou spolehlivostí.

3 Majetkové účasti v dceřiných společnostech

3.1 Majetkové účasti v dceřiných společnostech k 31. prosinci 2020 a 31. prosinci 2019

K 31. prosinci 2020 vykonává společnost kontrolu ve 168 dceřiných společnostech (k 31. prosinci 2019 ve 161 dceřiných společnostech).

Název společnosti	31. prosince 2020		31. prosince 2019	
	Vlastnický podíl (v %)	Účetní hodnota	Vlastnický podíl (v %)	Účetní hodnota
Airport City Kft.	100,00 %	463 178	100,00 %	411 039
Andrássy Hotel Zrt.	100,00 %	147 545	100,00 %	195 831
Arena Corner Kft.	100,00 %	801 999	100,00 %	758 843
Atrium Complex Sp. z o.o.	100,00 %	905 096	100,00 %	792 015
Balvinder, a.s.	100,00 %	17 408	100,00 %	31 575
Baudry Beta, a.s.	100,00 %	212 736	100,00 %	167 952
BAYTON Alfa, a.s.	100,00 %	48 881	100,00 %	99 206
BAYTON Gama, a.s. (konsolidované zůstatky)	91,17 %	1 022 907	91,17 %	1 050 783
BC 99 Office Park Kft.	100,00 %	1 178 915	100,00 %	1 176 175
Beroun Property Development, a.s.	100,00 %	266 604	100,00 %	253 039
Best Properties South, a.s.	100,00 %	1 740 984	100,00 %	2 106 270
BPT Development, a.s.	100,00 %	4 088	-	-
Brandýs Logistic, a.s.	100,00 %	600 088	100,00 %	443 693
Brno Development Services, s.r.o.	100,00 %	10 364	100,00 %	-
BRNO INN, a.s.	100,00 %	362 382	-	-
Březiněves, a.s.	100,00 %	190 962	100,00 %	107 652
Buy-Way Dunakeszi Kft.	100,00 %	257 893	100,00 %	230 377
Buy-Way Soroksár Kft.	100,00 %	112 262	100,00 %	104 255
BWGH Offices Sp. z o.o.	100,00 %	-	-	-
BWK Offices Sp. z o.o.	100,00 %	-	-	-
BWV Offices Sp. z o.o.	100,00 %	-	-	-
Byty Lehovec, s.r.o.	100,00 %	175 573	100,00 %	31 188
Carpenter Invest, a.s.	100,00 %	86 627	100,00 %	105 163
CB Property Development, a.s.	100,00 %	656 380	100,00 %	655 665
CENTRAL TOWER 81 Sp. z o.o.	100,00 %	282 199	100,00 %	254 066
Centrum Ogrody Sp. z o.o.	100,00 %	674	100,00 %	861
City Gardens Sp. z o.o.	100,00 %	1 212 475	100,00 %	1 196 310
Conradian, a.s.	100,00 %	12 363	100,00 %	38 924
CPI - Bor, a.s.	100,00 %	586 708	100,00 %	562 248
CPI - Real Estate, a.s.	100,00 %	279 994	100,00 %	332 894
CPI - Zbraslav, a.s.	100,00 %	161 298	100,00 %	161 793
CPI Beet, a.s.	100,00 %	158 930	100,00 %	181 746
CPI BYTY, a.s. (konsolidované zůstatky)	100,00 %	8 635 750	100,00 %	7 319 286
CPI CYPRUS LIMITED	100,00 %	-	100,00 %	-
CPI Delta, a.s.	100,00 %	58 339	100,00 %	49 861
CPI East, s.r.o.	100,00 %	2 078 753	100,00 %	1 997 030
CPI Energo, a.s.	100,00 %	130 077	100,00 %	96 817
CPI Facility Slovakia, a.s.	100,00 %	6 003	100,00 %	6 958
CPI Finance Ireland II Limited	100,00 %	1 335	100,00 %	738 951
CPI Finance Netherlands II B.V.	100,00 %	-	100,00 %	123 722
CPI Flats, a.s. (konsolidované zůstatky)	100,00 %	129 983	-	-
CPI France aSASU	100,00 %	-	100,00 %	-
CPI Green, a.s.	100,00 %	2 008	100,00 %	1 971
CPI Hotels Properties, a.s.	100,00 %	215 490	100,00 %	273 721
CPI Hotels, a.s. (konsolidované zůstatky)	100,00 %	-	100,00 %	108 283
CPI Hungary Investments Kft.	100,00 %	769 475	100,00 %	700 060
CPI Hungary Kft. (konsolidované zůstatky)	100,00 %	43 527	100,00 %	51 920
CPI IMMO, S.á.r.l.	100,00 %	-	100,00 %	-
CPI Jihlava Shopping, a.s.	100,00 %	815 095	100,00 %	901 368
CPI Kappa, s.r.o.	100,00 %	25 411	100,00 %	20 873
CPI Kvarťa, s.r.o.	100,00 %	74	100,00 %	89
CPI Kvinta, s.r.o.	100,00 %	74	100,00 %	89
CPI Management, s.r.o.	100,00 %	9 551	100,00 %	11 374
CPI Meteor Centre, s.r.o.	100,00 %	787 395	100,00 %	722 951
CPI Národní, s.r.o.	100,00 %	3 285 251	100,00 %	3 359 121
CPI Office Prague, s.r.o.	100,00 %	988 045	100,00 %	1 178 050
CPI Omikrón, a.s.	100,00 %	2 007	100,00 %	1 971
CPI Palmovka Office, s.r.o.	100,00 %	127 881	100,00 %	103 206
CPI PG Management, S.á.r.l. (konsolidované zůstatky)	100,00 %	-	100,00 %	41 711
CPI Poland Offices Sp. z o.o.	100,00 %	-	100,00 %	30
CPI Poland Property Management Sp. z o.o.	100,00 %	356	100,00 %	30

Název společnosti	31. prosince 2020		31. prosince 2019	
	Vlastnický podíl (v %)	Účetní hodnota	Vlastnický podíl (v %)	Účetní hodnota
CPI Poland Sp. z o.o.	100,00 %	8 292	100,00 %	9 146
CPI Property a Facility, s.r.o.	100,00 %	14 131	100,00 %	12 345
CPI Property Development Sp. z o.o.	100,00 %	-	100,00 %	-
CPI Reality, a.s. (konsolidované zůstatky)	100,00 %	1 108 632	100,00 %	1 057 448
CPI Retail Portfolio Holding Kft. (konsolidované zůstatky)	100,00 %	126 227	100,00 %	801 251
CPI Retail Portfolio I, a.s. (konsolidované zůstatky)	100,00 %	354 502	100,00 %	343 057
CPI Retail Portfolio II, a.s. (konsolidované zůstatky)	100,00 %	306 206	100,00 %	418 094
CPI Retail Portfolio VIII, s.r.o.	100,00 %	73 306	100,00 %	75 823
CPI Retails ONE, a.s.	100,00 %	127 989	100,00 %	106 541
CPI Retails THREE, a.s.	100,00 %	391 274	100,00 %	383 392
CPI Retails TWO, a.s.	100,00 %	171 381	100,00 %	146 656
CPI Sekunda, s.r.o.	100,00 %	74	100,00 %	89
CPI Services, a.s.	100,00 %	73 590	100,00 %	146 218
CPI Shopping MB, a.s.	100,00 %	382 193	100,00 %	364 072
CPI Shopping Teplice, a.s.	100,00 %	212 448	100,00 %	232 610
CPI Tercie, s.r.o.	100,00 %	74	100,00 %	89
CPI Théta, a.s.	100,00 %	2 007	100,00 %	1 971
CPI Vestec, s.r.o.	100,00 %	122 107	100,00 %	119 217
CT Development Sp. z o.o.	100,00 %	93 600	100,00 %	-
Čadca Property Development, s.r.o.	100,00 %	96 945	100,00 %	88 136
Čáslav Investments, a.s.	100,00 %	38 169	100,00 %	36 885
Diana Development Sp. z o.o.	100,00 %	69 815	100,00 %	112 127
EMH South, s.r.o.	100,00 %	193 123	100,00 %	155 446
Equator II Development Sp. z o.o.	100,00 %	556 956	100,00 %	-
Equator Real Sp. z o.o.	100,00 %	475 174	-	-
Europeum Kft.	100,00 %	706 320	100,00 %	611 235
Farhan, a.s.	100,00 %	599 526	100,00 %	526 076
Felicia Shopping Center Srl	100,00 %	299 254	-	-
Futurum HK Shopping, s.r.o.	100,00 %	943 775	100,00 %	915 222
Gadwall Sp. z o.o.	100,00 %	184 408	100,00 %	160 558
GARET Investment Sp. z o.o.	-	-	100,00 %	-
Gateway Office Park Kft.	100,00 %	1 671 947	100,00 %	1 559 032
GCA Property Development Sp. z o.o.	100,00 %	390 656	100,00 %	-
HD Investment s.r.o.	100,00 %	-	100,00 %	-
Hightech Park Kft.	100,00 %	303 449	100,00 %	293 132
Hospitality Invest Sàrl (konsolidované zůstatky)*	100,00 %	-	100,00 %	75 990
Hraničář, a.s.	100,00 %	121 386	100,00 %	138 139
IGY2 CB, a.s.	100,00 %	211 930	100,00 %	214 988
Janáčkovo nábřeží 15, s.r.o.	100,00 %	109 596	100,00 %	169 721
Jeseník Investments, a.s.	100,00 %	48 665	100,00 %	45 901
Kerina, a.s.	100,00 %	333 918	100,00 %	370 543
KOENIG Shopping, s.r.o.	100,00 %	444 928	100,00 %	429 919
Komárno Property Development, a.s.	100,00 %	133 402	100,00 %	115 349
Kosmonosy Investments, s.r.o.	100,00 %	70	100,00 %	98
LD Praha, a.s.	100,00 %	89 245	100,00 %	99 414
LE REGINA WARSAW Sp. z o.o.	100,00 %	90 112	100,00 %	158 416
LERIEGOS Kft. (konsolidované zůstatky)	100,00 %	168 782	100,00 %	158 471
Levice Property Development, a.s.	100,00 %	55 469	100,00 %	55 177
Liptovský Mikuláš Property Development, a.s.	-	-	100,00 %	-
Lockhart, a.s.	100,00 %	71 240	100,00 %	193 678
Lucemburská 46, a.s.	100,00 %	393 167	100,00 %	457 489
Marissa Gama, a.s.	100,00 %	1 035 201	100,00 %	1 016 245
Marissa Omikrón, a.s.	100,00 %	182 504	100,00 %	143 767
Marissa Tau, a.s.	100,00 %	312 100	100,00 %	248 788
Marissa Théta, a.s.	100,00 %	-	100,00 %	15 402
Marissa West, a.s.	100,00 %	778 560	100,00 %	801 106
Marissa Yellow, a.s.	100,00 %	245 772	100,00 %	241 797
Marissa Ypsilon, a.s.	100,00 %	542 370	100,00 %	540 716
Mark2 Corporation, M2C FM, s.r.o.	-	-	100,00 %	89
MB Property Development, a.s. (konsolidované zůstatky)	100,00 %	467 561	100,00 %	455 949
Michalovce Property Development, a.s.	100,00 %	90 996	100,00 %	59 371
Moniuszki Office Sp. z o.o.	100,00 %	253 891	100,00 %	-
MUXUM, a.s.	100,00 %	204 271	100,00 %	321 329
Na Poříčí, a.s.	100,00 %	712 895	100,00 %	690 818
New Age Kft.	100,00 %	104 329	100,00 %	104 669
Nukasso Holding Limited (konsolidované zůstatky)	100,00 %	-	100,00 %	-
Nymburk Property Development, a.s.	100,00 %	276 366	100,00 %	357 728

Název společnosti	31. prosince 2020		31. prosince 2019	
	Vlastnický podíl (v %)	Účetní hodnota	Vlastnický podíl (v %)	Účetní hodnota
OC Nová Zdaboř, a.s.	100,00 %	361 229	100,00 %	358 809
OC Spektrum, s.r.o.	100,00 %	142 463	100,00 %	58 589
OFFICE CENTER HRADČANSKÁ, a.s.	100,00 %	177 711	100,00 %	185 246
Olomouc Building, a.s.	100,00 %	206 024	100,00 %	317 102
Orchard Hotel a.s.	100,00 %	117 329	100,00 %	23 842
Outlet Arena Moravia, s.r.o.	100,00 %	-	100,00 %	14 979
Oxford Tower Sp. z o.o. (konsolidované zůstatky)	100,00 %	338 877	100,00 %	11
Ozrics Kft.	100,00 %	189 902	100,00 %	244 264
Pelhřimov Property Development, a.s.	100,00 %	49 644	100,00 %	46 005
Považská Bystrica Property Development, a.s.	100,00 %	136 238	100,00 %	125 760
Prievidza Property Development, a.s.	100,00 %	85 562	100,00 %	56 316
Projekt Nisa, s.r.o.	100,00 %	525 384	100,00 %	491 779
Projekt Zlatý Anděl, s.r.o.	100,00 %	1 479 087	100,00 %	1 442 650
Prosta 69 Sp. Z o.o.	100,00 %	9 793	100,00 %	18 232
Prostějov Investments, a.s.	100,00 %	32 512	100,00 %	2 140
Příbor Property Development, s. r.o.	100,00 %	33 930	100,00 %	34 505
Radom Property Development Sp. z o.o.	100,00 %	42 078	100,00 %	36 195
Rembertów Property Development Sp. z o.o.	100,00 %	41 086	100,00 %	33 676
Residence Belgická, s.r.o.	100,00 %	68 248	100,00 %	87 826
Residence Izabella Zrt.	100,00 %	97 750	100,00 %	137 126
Rezidence Jančova, s.r.o.	100,00 %	13 604	-	-
Rezidence Malkovského, s.r.o.	100,00 %	10 387	-	-
SASHKA LIMITED (konsolidované zůstatky)	100,00 %	5 322 451	100,00 %	4 700 090
Statenice Property Development, a.s.	100,00 %	169 145	100,00 %	168 066
Svitavy Property Alfa, a.s.	100,00 %	137 551	100,00 %	132 297
Tachov Investments, s.r.o.	100,00 %	14 036	100,00 %	14 000
TARNÓW PROPERTY DEVELOPMENT Sp. z o.o.	100,00 %	29 885	100,00 %	23 831
Trebišov Property Development, s.r.o.	100,00 %	119 515	100,00 %	110 334
Třinec Investments, s.r.o.	100,00 %	76 643	100,00 %	78 962
Třinec Property Development, a.s.	100,00 %	168 190	100,00 %	170 004
Tyršova 6, a.s.	100,00 %	176 501	100,00 %	247 393
U svatého Michala, a.s.	100,00 %	128 647	100,00 %	130 241
V Team Prague, s.r.o.	100,00 %	80 436	100,00 %	90 472
Vigano, a.s.	100,00 %	71 721	100,00 %	116 781
WFC Offices Sp. z o.o.	100,00 %	-	100,00 %	30
Zamość Property Development Sp. z o.o.	100,00 %	49 572	100,00 %	37 656
Zamość Sadowa Property Development Sp. z o.o.	100,00 %	69 511	100,00 %	53 459
ZET.office, a.s.	100,00 %	2 003	100,00 %	1 971
Zgorzelec Property Development Sp. z o.o.	100,00 %	8 999	100,00 %	5 978
ZLATICO LIMITED (konsolidované zůstatky)	99,90 %	627 348	99,90 %	842 711
Ždírec Property Development, a.s.	100,00 %	19 583	100,00 %	16 965
Celkem		59 076 244		56 272 234

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

Změny účetní hodnoty majetkových účastí v dceřiných společnostech

	2020	2019
Počáteční zůstatek	56 272 234	57 187 641
Přírůstky majetkových účastí v dceřiných společnostech	563 609	41 906
Účetní hodnota prodaných dceřiných společností	-2 550	-428 801
Dividendy	-744 070	-858 351
Kapitálové vklady	1 539 905	2 713 720
Podíl na výsledku hospodaření dceřiných společností	1 447 116	-3 649 282
Vliv fúze	-	1 265 401
Konečný zůstatek	59 076 244	56 272 234

3.2 Změny majetkových účastí v dceřiných společnostech v roce 2020

a) Pořízení majetkových účastí v dceřiných společnostech

Účetní jednotka	Změna	Podíl vlastněný Skupinou (v %)	Datum akvizice/založení
"Equator Real" sp. z o.o.	Akvize	100,00 %	5. března 2020
BWV Offices sp. z o.o.	Založení	100,00 %	12. března 2020
BWGH Offices sp. z o.o.	Založení	100,00 %	31. března 2020
BWK Offices sp. z o.o.	Založení	100,00 %	21. května 2020

(1) Společnost dále pořídila od svých stávajících dcer společností: CPI Flats, a.s.; Rezidence Jančova, s.r.o.; Rezidence Malkovského, s.r.o.; BPT Development, a.s.; Felicia Shopping Center, s.r.l. a BRNO INN, a.s.

b) Prodej majetkových účastí v dceřiných společnostech

Účetní jednotka	Změna	Podíl vlastněný Skupinou (v %)	Datum prodeje/likvidace
GARET Investment Sp. z o.o.	Prodej	100,00 %	25. června 2020
Liptovský Mikuláš Property Development, a.s.	Prodej	100,00 %	2. prosince 2020
Mark2 Corporation, M2C FM, s.r.o.	Prodej	80,00 %	31. prosince 2020

3.3 Změny majetkových účastí v dceřiných společnostech v roce 2019

K 1. lednu 2019 proběhla fúze Společnosti (nástupnická společnost) a jejích 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.

Účetní jednotka	Změna	Podíl vlastněný Skupinou (v %)	Datum fúze
Arena Corner Kft.	Vznik fúzí	100,00 %	1. ledna 2019
Baudry Beta, a.s.	Vznik fúzí	100,00 %	1. ledna 2019
CB Property Development, a.s.	Vznik fúzí	100,00 %	1. ledna 2019
Central Tower 81, Sp. z o.o.	Vznik fúzí	100,00 %	1. ledna 2019
CPI FRANCE aSASU	Vznik fúzí	100,00 %	1. ledna 2019
CPI IMMO, S.a.r.l.	Vznik fúzí	100,00 %	1. ledna 2019
CPI Jihlava Shopping, a.s.	Vznik fúzí	100,00 %	1. ledna 2019
CPI Národní, s.r.o.	Vznik fúzí	100,00 %	1. ledna 2019
CPI Retail Portfolio I, a.s.	Vznik fúzí	100,00 %	1. ledna 2019
CPI Retail Portfolio II, a.s.	Vznik fúzí	100,00 %	1. ledna 2019
CPI Retail Portfolio VIII, s.r.o.	Vznik fúzí	100,00 %	1. ledna 2019
CPI Shopping MB, a.s.	Vznik fúzí	100,00 %	1. ledna 2019
CPI Shopping Teplice, a.s.	Vznik fúzí	100,00 %	1. ledna 2019
Čadca Property Development, s.r.o.	Vznik fúzí	100,00 %	1. ledna 2019
Farhan, a.s.	Vznik fúzí	100,00 %	1. ledna 2019
Gadwall Sp. z o.o.	Vznik fúzí	100,00 %	1. ledna 2019
Komárno Property Development, a.s.	Vznik fúzí	100,00 %	1. ledna 2019
Levice Property Development, a.s.	Vznik fúzí	100,00 %	1. ledna 2019
Liptovský Mikuláš Property Development, a.s.	Vznik fúzí	100,00 %	1. ledna 2019
Lockhart, a.s.	Vznik fúzí	100,00 %	1. ledna 2019
Marissa Gama, a.s.	Vznik fúzí	100,00 %	1. ledna 2019
Marissa West, a.s.	Vznik fúzí	100,00 %	1. ledna 2019
MB Property Development, a.s.	Vznik fúzí	100,00 %	1. ledna 2019
Michalovce Property Development, a.s.	Vznik fúzí	100,00 %	1. ledna 2019
Nymburk Property Development, a.s.	Vznik fúzí	100,00 %	1. ledna 2019
OC Nová Zdaboř a.s.	Vznik fúzí	100,00 %	1. ledna 2019
OC Spektrum, s.r.o.	Vznik fúzí	100,00 %	1. ledna 2019
Považská Bystrica Property Development, a.s.	Vznik fúzí	100,00 %	1. ledna 2019
Prievidza Property Development, a.s.	Vznik fúzí	100,00 %	1. ledna 2019
Prosta 69 Sp. z o.o.	Vznik fúzí	100,00 %	1. ledna 2019
SASHKA LIMITED	Vznik fúzí	100,00 %	1. ledna 2019
Spišská Nová Ves Property Development, a.s.	Vznik fúzí	100,00 %	1. ledna 2019
Trebišov Property Development, s.r.o.	Vznik fúzí	100,00 %	1. ledna 2019
Třinec Property Development, a.s.	Vznik fúzí	100,00 %	1. ledna 2019

a) Pořízení majetkových účastí v dceřiných společnostech

Účetní jednotka	Změna	Podíl vlastněný Skupinou (v %)	Datum akvizice/založení
Orchard Hotel a.s.	Akvizice	100,00 %	27. února 2019
Tachov Investments, s.r.o. (1)	Akvizice	100,00 %	2. července 2019
Kosmonosy Investments, s.r.o.	Akvizice	100,00 %	10. července 2019
GCA Property Development Sp. z o.o. (2)	Akvizice	100,00 %	5. srpna 2019
CT Development Sp. z o.o. (3)	Akvizice	100,00 %	3. září 2019
Equator II Development Sp. z o.o. (4)	Akvizice	100,00 %	3. září 2019
Moniuszki Office Sp. z o.o.	Akvizice	100,00 %	14. listopadu 2019
Brno Development Services, s.r.o.	Založení	100,00 %	9. října 2019
CPI Kvarta, s.r.o.	Založení	100,00 %	4. listopadu 2019
CPI Green, a.s.	Založení	100,00 %	5. listopadu 2019
CPI Kvinta, s.r.o.	Založení	100,00 %	5. listopadu 2019
CPI Omikrón, a.s.	Založení	100,00 %	5. listopadu 2019
CPI Orange, a.s.	Založení	100,00 %	5. listopadu 2019
CPI Prima, s.r.o.	Založení	100,00 %	5. listopadu 2019
CPI Sekunda, s.r.o.	Založení	100,00 %	5. listopadu 2019
CPI Tercie, s.r.o.	Založení	100,00 %	5. listopadu 2019
CPI Théta, a.s.	Založení	100,00 %	5. listopadu 2019
CPI Yellow, a.s.	Založení	100,00 %	5. listopadu 2019
Oxford Tower Sp. z o.o.	Založení	100,00 %	19. listopadu 2019
CPI Poland Property Management Sp. z o.o.	Založení	100,00 %	2. prosince 2019
WFC Offices Sp. z o.o.	Založení	100,00 %	18. prosince 2019
CPI Poland Offices Sp. z o.o.	Založení	100,00 %	18. prosince 2019

(2) Změna názvu z JD-THOM s.r.o. na Tachov Investments, s.r.o. s účinností od 11. července 2019.

(3) Změna názvu z Saint Barthelemy Sp. z o.o. na GCA Property Development Sp. z o.o. s účinností od 6. září 2019.

(4) Změna názvu z San Andres Sp. z o.o. na CT Development Sp. z o.o. s účinností od 8. listopadu 2019.

(5) Změna názvu z Gimsoy Sp. z o.o. na Equator II Development Sp. z o.o. s účinností od 30. září 2019.

b) Prodej majetkových účastí v dceřiných společnostech

Účetní jednotka	Změna	Podíl vlastněný Skupinou (v %)	Datum prodeje/likvidace
Spišská Nová Ves Property Development, a.s.	Prodej	100,00 %	20. listopadu 2019
CPI Yellow, a.s.	Prodej	100,00 %	11. prosince 2019
Vysočina Investments, a.s.	Prodej	100,00 %	20. prosince 2019

c) Fúze/Odstěpení dceřiných společností v roce 2019

Dne 1. června 2019 se společnost CPI BYTY, a.s. se sloučila se společností CPI Residential, a.s. („nástupnická společnost“) s účinností od 1. července 2018. Veškerá aktiva i závazky společnosti CPI BYTY, a.s. přešly na nástupnickou společnost. Dále pak s účinností od 1. července 2018 byla společnost CPI Residential, a.s. přejmenována na CPI BYTY, a.s.

Společnost Dienzenhoferovy sady 5, s.r.o. se dne 1. července 2019 sloučila se společností Janáčkovo nábřeží 15, s.r.o. („nástupnická společnost“) s účinností od 1. ledna 2019. Veškerá aktiva i závazky společnosti Dienzenhoferovy sady 5, s.r.o. přešly na nástupnickou společnost.

Dne 8. července 2019 se společnost CPI Park Mlýnec, a.s. se sloučila se společností CPI - Bor, a.s. („nástupnická společnost“) s účinností od 1. ledna 2019. Veškerá aktiva i závazky společnosti CPI Park Mlýnec, a.s. přešly na nástupnickou společnost.

Společnosti CPI Alfa a.s., CPI – Štupartská, a.s., Vyškov Property Development, a.s. se dne 1. srpna 2019 sloučily se společností CPI Reality, a.s. („nástupnická společnost“) s účinností od 1. října 2018. Veškerá aktiva i závazky tří zfúzovaných společností přešly na nástupnickou společnost.

Společnost Olomouc Building, a.s. („nástupnická společnost“) vznikla fúzí splynutím dne 1. října 2019 (s účinností dne 1. ledna 2019) mezi zúčastněnými zanikajícími společnostmi Olomouc City Center, a.s. a Olomouc Office, a.s., k zániku zanikajících společností Olomouc City Center, a.s. a Olomouc Office, a.s. došlo bez likvidace a k přechodu jejich jmění, včetně práv a povinností z pracovněprávních vztahů na splynutím vzniklou nástupnickou společností Olomouc Building, a.s.

Společnost Prostějov Investments, a.s. se odstěpila ze společnosti Třinec Property Development, a.s. dne 30. října 2019 (s účinností od 1. ledna 2019).

4 Výkaz o úplném výsledku

4.1 Čistý obchodní výsledek hospodaření

	2020	2019
Výnosy z prodeje služeb poskytnutých spřízněným osobám – výstavba	48 478	
Ostatní služby poskytnuté spřízněným osobám	8 948	
Výnosy ze služeb	57 426	
Přímé provozní náklady – výstavba	-31 932	
Ostatní přímé provozní náklady	-946	
Přímé provozní náklady	-32 878	
Čistý obchodní výsledek hospodaření	24 548	

4.2 Čistá ztráta z prodeje dceřiných společností

	2020	2019
Příjmy z prodeje dceřiných společností	15 606	43 630
Účetní hodnota prodaných dceřiných společností	-2 536	-428 801
Čistá ztráta z prodeje dceřiných společností	13 070	-385 171

V roce 2020 a 2019 společnost prodala 3 a 3 dceřiné společnosti (viz body 3.2 a 3.3).

4.3 Odpisy a snížení hodnoty

	2020	2019
Snížení hodnoty pohledávek z obchodních vztahů a ostatních pohledávek	-200	-34 950
Snížení hodnoty poskytnutých úvěrů	-323 676	-1 077 059
Odpisy a snížení hodnoty celkem	-323 876	-1 112 009

V roce 2020, snížení hodnoty poskytnutých úvěrů představuje především snížení hodnoty úvěru poskytnutého společností Nukasso Holding Limited ve výši 67,3 mil. Kč a MMR Russia S.à r.l ve výši 121,8 mil. Kč.

V roce 2019, snížení hodnoty poskytnutých úvěrů představuje především snížení hodnoty úvěru poskytnutého společností Nukasso Holding Limited ve výši 1 036 mil. Kč a CPI France, a SASU ve výši 51,7 mil. Kč.

Při výpočtu snížení hodnoty úvěrů poskytnutých dceřiným společností bere vedení Společnosti v úvahu čistou hodnotu aktiv dceřiných společností. 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.

4.4 Správní náklady

	2020	2019
Auditní, daňové a poradenské služby	-2 997	-2 587
Služby poskytnuté na základě mandátní smlouvy	-600	-696
Právní služby	-965	-171
Mzdy, příspěvky na sociální a zdravotní zabezpečení	-14 728	-763
Ostatní správní náklady	-2 063	-7 030
Správní náklady celkem	-21 353	-11 247

4.5 Úrokové výnosy

	2020	2019
Úrokové výnosy z dluhopisů	-	59
Úrokové výnosy z úvěrů a pohledávek	978 108	684 521
Úrokové výnosy celkem	978 108	684 580

V roce 2020 souvisí nárůst úrokových výnosů z úvěrů a pohledávek především se zvýšením objemu úvěrů poskytnutých přímo či nepřímo ovládaným subjektům (viz bod 5.2 a 7).

4.6 Úrokové náklady

	2020	2019
Úrokové náklady týkající se bankovních i nebankovních úvěrů	-1 070 912	-646 327
Úrokové náklady celkem	-1 070 912	-646 327

Úrokové náklady v roce 2020 vzrostly zejména v souvislosti s nárůstem úvěrů obdržených od spřízněných osob (viz bod 5.6 a 7).

4.7 Ostatní finanční výsledek hospodaření

	2020	2019
Ostatní čisté finanční výnosy/ (náklady)	-18 072	5 116
Kurzové zisky/(ztráty), netto	-48 844	-130 464
Bankovní poplatky	-3 128	-88
Ostatní finanční výsledek hospodaření celkem	-70 044	-125 436

V roce 2020 a 2019 souvisí kurzové ztráty zejména s přeceněním poskytnutých a přijatých úvěrů v cizí měně.

4.8 Daň z příjmů

Daň z příjmů vykázaná ve výsledku hospodaření

	2020	2019
Splatná daň z příjmů	-	-1
Splatná daň z příjmů celkem	-	-1
Dočasné rozdíly	-6 108	-2 105
Odložený daňový náklad	-6 108	-2 105
Daň z příjmů vykázaná ve výsledku hospodaření celkem	-6 108	-2 106

Odsouhlasení efektivní daňové sazby

	2020	2019
Výsledek hospodaření za účetní období	960 214	-5 260 945
Daň z příjmů vykázaná ve výsledku hospodaření celkem	6 108	-
Výsledek hospodaření před zdaněním	966 322	-5 258 839
Nominální sazba daně z příjmů právnických osob	19%	19%
Daň z příjmů vypočtená nominální sazbou daně z příjmů právnických osob	-183 601	999 179
Vliv daňově neuznatelných nákladů	-97 459	-1 009 518
Vliv výnosů, které nejsou předmětem daně z příjmů	274 952	25 130
Daňová ztráta za běžné období, ze které se nevykazuje odložená daňová pohledávka	-	-16 897
Daň z příjmů	-6 108	-2 106

Daňově neuznatelné náklady zahrnují především 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 2020 a 2019

2020	Zůstatek k 1. lednu 2020	Vykázáno ve výsledku hospodaření	Zůstatek k 31. prosinci 2020
Poskytnuté úvěry	984	-6 108	-5 124
Celkem	984	-6 108	-5 124

2019	Zůstatek k 1. lednu 2019	Vykázáno ve výsledku hospodaření	Vliv fúze	Zůstatek k 31. prosinci 2019
Poskytnuté úvěry	83 542	-2 105	-80 453	984
Celkem	83 542	-2 105	-80 453	984

5 Výkaz o finanční situaci

5.1 Ostatní finanční investice

	31. prosince 2020	31. prosince 2019
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
Ostatní finanční investice celkem	13 723	13 723

5.2 Poskytnuté úvěry

Dlouhodobé

	31. prosince 2020		31. prosince 2019	
	Zůstatek	Průměrná úroková sazba	Zůstatek	Průměrná úroková sazba
Úvěry poskytnuté přímo či nepřímo ovládaným subjektům	12 366 252	5,61 %	7 067 380	5,38 %
Úvěry poskytnuté spřízněným osobám	7 143 203	3,91 %	6 869 746	3,94 %
Úvěry poskytnuté třetím stranám	274	0,42 %	283	0,42 %
Dlouhodobé poskytnuté úvěry celkem	19 509 729		13 937 409	
Snížení hodnoty dlouhodobých úvěrů poskytnutých přímo ovládaným subjektům	-2 068 671		-1 749 190	
Dlouhodobé poskytnuté úvěry celkem po snížení hodnoty	17 441 058		12 188 219	

Krátkodobé

	31. prosince 2020		31. prosince 2019	
	Zůstatek	Průměrná úroková sazba	Zůstatek	Průměrná úroková sazba
Úvěry poskytnuté přímo či nepřímo ovládaným subjektům	338 615	2,66 %	274 701	-
Úvěry poskytnuté spřízněným osobám	3 952 188	1,31 %	3 527 268	1,31 %
Úvěry poskytnuté třetím stranám	23 681	0,75 %	54 455	6,0 %
Krátkodobé poskytnuté úvěry celkem	4 314 484		3 856 424	
Snížení hodnoty krátkodobých úvěrů poskytnutých přímo ovládaným subjektům	-		-	
Krátkodobé poskytnuté úvěry celkem po snížení hodnoty	4 314 484		3 856 424	

V roce 2020 poskytla Společnost nové dlouhodobé úvěry přímo či nepřímo ovládaným společnostem GCA Property Development ve výši 973,5 mil. Kč, Oxford Tower v částce 810,8 mil. Kč., Equator Real ve výši 596,5 mil. Kč, Moniuszki Office ve výši 588,7 mil. Kč, Felicia Shopping Centre ve výši 438,0 mil. Kč a MMR Russia ve výši 227,2 mil. Kč, dále v roce 2020 došlo k navýšení poskytnutého úvěru společností Equator II Development ve výši 994,8 mil. Kč a CT Development ve výši 555,0 mil. Kč.

V roce 2020 Společnost navýšila dlouhodobé úvěry spřízněným společností CPI PG ve výši 320,0 mil. Kč a Suncani Hvar ve výši 128,1 mil. Kč. Úvěr poskytnutý společnosti Marcano ve výši 174,7 mil. Kč byl v roce 2020 plně splacen.

K 31. prosinci 2020 poskytla Společnost přímo ovládaným subjektům dlouhodobé úvěry s úrokovou sazbou v rozmezí od 1,47 % do 8,20 % p.a. (od 1,47 % do 9,16 % p.a. k 31. prosinci 2019) a krátkodobé úvěry s úrokovou sazbou od 1,00 % p.a. do 3,00 % p.a. (od 1,24 % p.a. do 5,25 % p.a. k 31. prosinci 2019), viz bod 7.

V roce 2020 Společnost navýšila krátkodobé úvěry spřízněným společností CPI PG ve výši 268,2 mil. Kč, CPI FIM ve výši 155,8 mil. Kč.

K 31. prosinci 2020 poskytla Společnost spřízněným osobám dlouhodobé úvěry s úrokovou sazbou v rozmezí od 2,90 % do 4,00 % p.a. (od 2,63 % do 5,5 % p.a. k 31. prosinci 2019) a krátkodobé úvěry s úrokovou sazbou od 1,24 % p.a. do 5,25 % p.a. (od 1,24 % p.a. do 5,25 % k 31. prosinci 2019), viz bod 7.

K 31. prosinci 2020 poskytla Společnost třetím stranám dlouhodobé úvěry s úrokovou sazbou 0,42 % p.a. (0,42 % p.a. k 31. prosinci 2019) a krátkodobé úvěry s úrokovou sazbou 0,75 % p.a. (6% p.a. k 31. prosinci 2019), viz bod 7.

K 31. prosinci 2020 vykazovala Společnost snížení hodnoty úvěrů poskytnutých přímo ovládaným subjektům ve výši 2 068,7 mil. Kč a to především u úvěrů poskytnutých společností Nukasso Holding Limited ve výši 1 103,4 mil. Kč a CPI France ve výši 743,9 mil. Kč. K 31. prosinci 2019 Společnost vykazovala snížení hodnoty úvěru poskytnutého společností Nukasso Holding Limited ve výši 1 036,1 mil. Kč a CPI France ve výši 707,5 mil. Kč. Tyto společnosti vykazovaly k 31. prosinci 2020 resp. 31. prosinci 2019 negativní čistou hodnotu majetku.

Splatnost dlouhodobých úvěrů poskytnutých k 31. prosinci 2020 a 2019 byla následující:

31. prosince 2020	1-2 roky	2-5 let	> 5 let	Celkem
Úvěry poskytnuté přímo či nepřímo ovládaným subjektům	693 489	2 340 212	7 263 880	10 297 581
Úvěry poskytnuté ostatním spřízněným osobám	-	7 143 203	-	7 143 203
Úvěry poskytnuté třetím stranám	-	274	-	274
Splatnost poskytnutých dlouhodobých úvěrů celkem	693 489	9 483 689	7 263 880	17 441 058
31. prosince 2019	1-2 roky	2-5 let	> 5 let	Celkem
Úvěry poskytnuté přímo či nepřímo ovládaným subjektům	17 192	3 302 157	1 998 841	5 318 190
Úvěry poskytnuté ostatním spřízněným osobám	174 676	6 695 070	-	6 869 746
Úvěry poskytnuté třetím stranám	-	283	-	283
Splatnost poskytnutých dlouhodobých úvěrů celkem	191 868	9 997 510	1 998 841	12 188 219

5.3 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalent

	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Zůstatky na bankovních účtech	344 322	51 449
Pokladní hotovost	46	16
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	344 368	51 465

5.4 Ostatní krátkodobá finanční aktiva

	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Ostatní pohledávky	104	5
Ostatní pohledávky za přímo ovládanými subjekty	363 742	24 026
Ostatní pohledávky za spřízněnými osobami	589 602	560 064
Ostatní pohledávky za třetími stranami	2 024	31 794
Ostatní krátkodobá finanční aktiva celkem	955 472	615 889

Podrobnější informace o pohledávkách za přímo ovládanými subjekty a přímo ovládanými osobami viz bod 7.

5.5 Vlastní kapitál

Základní kapitál a emisní ážio

Upsaný kapitál Společnosti k 31. prosinci 2020 a 2019 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. Při hlasování akcionářů na valné hromadě má každá akcie jeden hlas.

Ostatní kapitálové fondy

Zůstatek ostatních kapitálových fondů činil k 31. prosinci 2020 a 2019 celkem 39 934,1 mil. Kč a 38 834,1 mil. Kč.

5.6 Finanční závazky

	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Úvěry čerpané od přímo či nepřímo ovládaných subjektů	81 500	547 926
Úvěry od spřízněných osob	22 751 528	15 837 650
Úvěry od třetích stran	2 366	2 279
Dlouhodobé finanční závazky celkem	22 835 394	16 387 855

	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Úvěry čerpané od přímo či nepřímo ovládaných subjektů	-	20 305
Úvěry od spřízněných osob	314 605	78 326
Úvěry od třetích stran	30 522	29 649
Krátkodobé finanční závazky celkem	345 127	128 280

Nárůst úvěrů čerpaných od spřízněných stran v roce 2020 je způsoben navýšením úvěrů od CPI FIM SA o 7 785,7 mil. Kč. Na druhou stranu, úvěr čerpaný spřízněné společnosti CPI PG poklesl o 862,1 mil. Kč.

Analýza splatnosti úvěrů

31. prosince 2020	< 1 rok	1-5 let	> 5 let	Celkem
Úvěry čerpané od přímo či nepřímo ovládaných subjektů	-	81 500	-	81 500
Úvěry od spřízněných osob	314 605	3 341 012	19 410 516	23 066 133
Úvěry od třetích stran	30 522	2 366	-	32 888
Celkem	345 127	3 424 878	19 410 516	23 180 521
31. prosince 2019	< 1 rok	1-5 let	> 5 let	Celkem
Úvěry čerpané od přímo či nepřímo ovládaných subjektů	20 305	547 926	-	568 231
Úvěry od spřízněných osob	78 326	10 397 350	5 440 300	15 915 976
Úvěry od třetích stran	29 649	2 279	-	31 928
Celkem	128 280	10 947 555	5 440 300	16 516 135

Sesouhlasení pohybu závazků k peněžním tokům z finanční činnosti

	Finanční závazky a vydané dluhopisy Úvěry a půjčky
Zůstatek k 1. lednu 2020	16 516 135
Zaplacené úroky	-677 281
Čerpání úvěrů a půjček	7 799 992
Splacení úvěrů a půjček	-429 238
Změny z peněžních toků z finanční činnosti	6 693 473
Dopad změn měnových kurzů	452 727
Úrokové náklady	1 070 913
Zápočet finančních závazků	-1 552 728
Zůstatek k 31. prosinci 2020	23 180 521

	Finanční závazky a vydané dluhopisy Úvěry a půjčky
Zůstatek k 1. lednu 2019	13 837 446
Zaplacené úroky	-842 408
Čerpání úvěrů a půjček	4 211 390
Splacení úvěrů a půjček	-1 193 153
Změny z peněžních toků z finanční činnosti	2 175 829
Dopad změn měnových kurzů	-113 606
Úrokové náklady	646 327
Zápočet finančních závazků	-29 861
Zůstatek k 31. prosinci 2019	16 516 135

5.7 Ostatní krátkodobé finanční závazky

	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Závazky z nesplacených kapitálových vkladů (viz bod 7)	284 364	447
Ostatní závazky k přímo či nepřímo ovládaným subjektům (viz bod 7)	77 885	99 948
Ostatní závazky ke spřízněným osobám (viz bod 7)	244 307	60
Ostatní závazky ke třetím stranám	-	34 263
Ostatní krátkodobé finanční závazky celkem	606 556	134 718

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 2020:

	Celkem do splatnosti po snížení hodnoty	Celkem po splatnosti po snížení hodnoty	Celkem po snížení hodnoty	Snížení hodnoty
Ostatní finanční investice**	13 723	-	13 723	-
Poskytnuté úvěry	21 478 323	277 219	21 755 542	-2 068 671
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky*	613 312	400 960	1 014 272	-35 219
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	344 368	-	344 368	-
Celkem	22 449 726	678 179	23 127 905	-2 103 890

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

** Nesplacené částky se týkají neuhrazených úroků.

Analýza finančních aktiv po splatnosti bez snížení hodnoty k 31. prosinci 2020

	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	153 349	-	35 605	76 037	12 228	277 219
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky*	43 742	320 000	-	2 000	35 218	400 960
Celkem	197 091	320 000	35 605	78 037	47 446	678 179

* 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 2019:

	Celkem do splatnosti po snížení hodnoty	Celkem po splatnosti po snížení hodnoty	Celkem po snížení hodnoty	Snížení hodnoty
Ostatní finanční investice**	13 723	-	13 723	-
Poskytnuté úvěry	15 902 021	142 622	16 044 643	-1 749 190
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky*	617 159	469	617 628	-35 334
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	51 465	-	51 465	-
Celkem	16 584 368	143 091	16 727 459	-1 784 524

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

** Nesplacené částky se týkají neuhrazených úroků.

Analýza finančních aktiv po splatnosti bez snížení hodnoty k 31. prosinci 2019

	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	-	-	41 010	48 345	53 267	142 622
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky*	-	-	-	-	469	469
Celkem	-	-	41 010	48 345	53 736	143 091

* 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. Níže 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 prodeje, 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.

2020

	Měna	Účetní hodnota
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	tis. EUR	10 170
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	tis. PLN	10 191
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	tis. EUR	21 965
Poskytnuté úvěry	tis. EUR	885 443
Poskytnuté úvěry	tis. PLN	327
Poskytnuté úvěry	tis. RON	86 881
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	tis. EUR	-12 099
Finanční závazky	tis. EUR	-796 295
Finanční závazky	tis. RON	-84 677
Čistá pozice	tis. EUR	109 184
Čistá pozice	tis. PLN	10 518
Čistá pozice	tis. RON	2 204

2019

	Měna	Účetní hodnota
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	tis. EUR	1 356
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	tis. EUR	21 981
Poskytnuté úvěry	tis. EUR	426 108
Poskytnuté úvěry	tis. PLN	830 008
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	tis. EUR	-3 948
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	tis. PLN	-10
Finanční závazky	tis. EUR	-333 509
Čistá pozice	tis. EUR	111 988
Čistá pozice	tis. PLN	829 998

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, PLN nebo RON by měla následující vliv na výsledek hospodaření nebo vlastní kapitál Společnosti, a to za předpokladu, že všechny ostatní proměnné zůstávají konstantní:

Kurzové riziko 2020 – analýza citlivosti

		Původní měna	tis. Kč	Oslabení Kč o 10 %	Změna	Zhodnocení Kč o 10 %	Změna
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	tis. EUR	10 170	266 921	293 613	26 692	240 229	-26 692
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	tis. PLN	10 191	58 650	64 515	5 865	52 785	-5 865
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	tis. EUR	21 965	576 462	634 108	57 646	518 816	-57 646
Poskytnuté úvěry	tis. EUR	885 443	23 238 469	25 562 316	2 323 847	20 914 622	-2 323 847
Poskytnuté úvěry	tis. PLN	327	1 882	2 070	188	1 694	-188
Poskytnuté úvěry	tis. RON	86 881	468 379	515 217	46 838	421 541	-46 838
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	tis. EUR	-12 099	-317 528	-349 281	-31 753	-285 775	31 753
Finanční závazky	tis. EUR	-796 295	-20 898 784	-22 988 663	-2 089 879	-18 808 905	2 089 879
Finanční závazky	tis. RON	-84 677	-456 492	-502 141	-45 649	-410 843	45 649
Čistá expozice vůči kurzovému riziku	tis. EUR	109 184	2 865 540	3 152 093	286 553	2 578 987	-286 553
Čistá expozice vůči kurzovému riziku	tis. PLN	10 518	60 532	66 585	6 053	54 479	-6 053
Čistá expozice vůči kurzovému riziku	tis. RON	2 204	11 887	13 076	1 189	10 698	-1 189
Dopad na výsledek hospodaření	tis. Kč				293 795		-293 795

Kurzové riziko 2019 – analýza citlivosti

		Původní měna	tis. Kč	Oslabení Kč o 10 %	Změna	Zhodnocení Kč o 10 %	Změna
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	tis. EUR	1 356	34 458	37 904	3 446	31 012	-3 446
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	tis. EUR	21 981	558 540	614 394	55 854	502 686	-55 854
Poskytnuté úvěry	tis. EUR	426 108	10 827 395	11 910 135	1 082 740	9 744 656	-1 082 740
Poskytnuté úvěry	tis. PLN	830 008	4 955 149	5 450 664	495 515	4 459 634	-495 515
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	tis. EUR	-3 948	-100 315	-110 347	-10 032	-90 284	10 032
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	tis. PLN	-10	-60	-66	-6	-54	6
Finanční závazky	tis. EUR	-333 509	-8 474 463	-9 321 909	-847 446	-7 627 017	847 446
Čistá expozice vůči kurzovému riziku	tis. EUR	111 988	2 845 615	3 130 177	284 562	2 561 053	-284 562
Čistá expozice vůči kurzovému riziku	tis. PLN	829 998	4 955 089	5 450 598	495 509	4 459 580	-495 509
Dopad na výsledek hospodaření	tis. Kč				780 071		-780 071

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 5.6.

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.

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.

2020

	Efektivní úroková sazba	Celkem	< 3 měsíce	3-12 měsíců	Fixní úroková sazba
Finanční závazky			-	-	
- úvěry čerpané od přímo či nepřímo ovládaných subjektů	2,32 %	81 500	-	-	81 500
- úvěry od spřízněných osob	4,68 %	23 066 133	-	-	23 066 133
- úvěry od třetích stran	4,10 %	32 888	-	-	32 888
Celkem		23 180 521	-	-	23 180 521

2019

	Efektivní úroková sazba	Celkem	< 3 měsíce	3-12 měsíců	Fixní úroková sazba
Finanční závazky			-	-	
- úvěry čerpané od přímo či nepřímo ovládaných subjektů	4,89 %	568 231	-	-	568 231
- úvěry od spřízněných osob	4,65 %	15 915 976	-	-	15 915 976
- úvěry od třetích stran	4,09 %	31 928	-	-	31 928
Celkem		16 516 135			16 516 135

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 akcionáři, vracet kapitál akcionáři, 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 2020 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 2020 a 31. prosinci 2019 následující:

	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Dluh	23 814 709	16 665 202
Vlastní kapitál	58 396 459	56 336 245
Celkem	41%	30%

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 2020	Účetní hodnota	< 3 měsíce	3-12 měsíců	1-2 roky	2-5 let	> 5 let	Celkem
Finanční závazky	23 180 521	606 049	810 084	1 130 420	6 556 707	20 546 525	29 649 786
- úvěry čerpané od přímo či nepřímo ovládaných subjektů	81 500	473	1 417	65 639	18 986	-	86 515
- úvěry od spřízněných osob	23 066 133	574 717	808 594	1 064 684	6 535 065	20 546 525	29 529 586
- úvěry od třetích stran	32 888	30 859	73	97	2 656	-	33 685
Ostatní krátkodobé závazky*	629 065	629 065	-	-	-	-	629 065
Celkem**	23 809 586	1 235 114	810 084	1 130 420	6 556 707	20 546 525	30 278 851
31. prosince 2019	Účetní hodnota	< 3 měsíce	3-12 měsíců	1-2 roky	2-5 let	> 5 let	Celkem
Finanční závazky	16 516 135	300 742	593 339	763 643	13 238 484	6 527 497	21 423 705
- úvěry čerpané od přímo či nepřímo ovládaných subjektů	568 231	27 259	20 115	26 820	628 386	-	702 580
- úvěry od spřízněných osob	15 915 976	243 508	573 154	736 730	12 607 540	6 527 497	20 688 429
- úvěry od třetích stran	31 928	29 975	70	93	2 558	-	32 696
Ostatní krátkodobé závazky*	149 067	149 067	-	-	-	-	149 067
Celkem**	16 665 202	449 809	593 339	763 643	13 238 484	6 527 497	21 572 772

* 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 Reálné hodnoty

Pro stanovení reálné hodnoty společnost klasifikovala veškerá svá finanční aktiva a závazky k 31. prosinci 2020 a 2019 v rámci úrovně 3.

K 31. prosinci 2020 a 2019 se účetní hodnoty finančních aktiv a závazků společnosti významně nelišily od jejich reálných hodnot.

7 Transakce se spřízněnými osobami

Spřízněnými stranami Společnosti jsou členové představenstva (současní i bývalí) a klíčoví vedoucí pracovníci, akcionáři a společnosti, v nichž tyto osoby měly rozhodující nebo podstatný vliv. Odměny placené klíčovým vedoucím pracovníkům a členům představenstva dosahovaly v roce 2020 částky 7 tis. Kč (570,1 tis. Kč ve 2019).

Přehled zůstatků mezi Společností a spřízněnými osobami je následující:

Pohledávky z obchodního styku k 31. prosinci – krátkodobé

	2020	2019
Byty Podkova, a.s.	3 780	-
CPI - Bor, a.s.	35 632	-
CPI - Krásné Březno, a.s.	972	-
CPI - Land Development, a.s.	8 640	-
CPI Park Žďárek, a.s.	938	-
Industrial Park Stříbro s.r.o.	2 601	-
Land Properties, a.s.	4 230	-
ZLATICO LIMITED	-	424
Ostatní	6	3
Pohledávky z obchodních vztahů za přímo ovládanými subjekty celkem	56 799	427
Barrera, a.s.	-	113
Pohledávky z obchodních vztahů za ostatními spřízněnými osobami celkem	-	113

Ostatní krátkodobá finanční aktiva k 31. prosinci

	2020	2019
BPT Development	39 000	-
CPI Palmovka Office	7 000	-
CPI Reality	60 000	-
CPI Retail Portfolio II, a.s.	40 450	-
MUXUM	55 000	-
Nymburk Property Development, a.s.	-	23 974
OFFICE CENTER HRADČANSKÁ	24 000	-
Olomouc Building	100 000	-
Prostějov Investments, a.s.	3 292	-
Tyršova 6	35 000	-
ZLATICO LIMITED	-	50
Ostatní	-	2
Ostatní pohledávky za přímo ovládanými subjekty celkem	363,742	24 026
CPI FIM SA	582 527	558 064
Mark2 Corporation Investment SE	5 075	-
Radovan Vítek	2 000	2 000
Ostatní pohledávky za ostatními spřízněnými osobami celkem	589,602	560 064

Poskytnuté úvěry v roce 2020

	< 1 rok	1-5 let	> 5 let	Celkem
Atrium Complex Sp. z o.o.	60 771	-	1 245 123	1 305 894
BWGH Offices sp. z o.o.	-	-	136	136
BWK Offices sp. z o.o.	-	-	55	55
BWV OFFICES sp. z o.o.	-	-	223	223
Central Tower 81 sp. z o.o.	61 810	542 119	-	603 929
City Gardens sp. z o.o.	30 880	1 757 326	-	1 788 206
CPI CYPRUS	-	2 629	-	2 629
CPI Finance (BVI) Limited	-	17 082	-	17 082
CPI Group, a.s.	357	-	-	357
CPI Management, s.r.o.	-	5 773	-	5 773
CPI Poland Offices sp. z o.o.	-	-	114	114
CPI Property Development Sp. z o.o.	-	-	35 780	35 780
CT Development Sp z o.o.	13 268	-	564 258	577 526
DIANA DEVELOPMENT Sp. z o.o.	4 487	106 687	-	111 174
Equator II Development Sp. z o.o.	24 008	-	999 295	1 023 303
Equator Real sp. z o.o.	11 081	-	596 506	607 587
FELICIA SHOPPING CENTER SRL	-	30 393	437 986	468 379
Gadwall, Sp. z o.o.	19 699	253 858	-	273 557
GCA Property Development sp. z o.o.	14 278	-	973 466	987 744
Le Regina Warsaw sp. z o.o.	-	-	256 258	256 258
MMR RUSSIA S.à r.l.	7 257	-	227 235	234 492
Moniuszki Office Sp z o.o.	10 208	-	588 703	598 911
NUKASSO HOLDINGS LIMITED	-	-	1 054	1 054
Oxford Tower sp. z o.o.	14 657	-	810 777	825 434

	< 1 rok	1-5 let	> 5 let	Celkem
Prosta 69 Sp. z o.o.	37 182	153 364	210 263	400 809
Radom Property Development sp. z o.o.	350	27 257	-	27 607
Rembertów Property Development Sp. z o.o.	6 810	-	72 400	79 210
SASHKA LIMITED	-	737	-	737
TARNÓW PROPERTY DEVELOPMENT Sp. z o.o.	989	-	53 875	54 864
VOLANTI LIMITED	3	-	-	3
WFC Offices sp. z o.o.	-	-	75	75
Zamość Property Development sp. z o.o.	2 010	110 913	-	112 923
Zamość Sadowa Property Development sp. z o.o.	3 034	159 579	-	162 613
Zgorzelec Property Development Sp. z o.o.	2 673	-	42 114	44 787
IFRS 9	-	-	26 970	26 970
Úvěry poskytnuté přímo ovládaným subjektům po zohlednění snížení hodnoty celkem	325 812	3 167 719	7 142 666	10 636 197
CPI PROPERTY GROUP S.A.	382 578	6 543 825	-	6 926 403
SUNČANI HVAR	3 899	599 377	-	603 276
CPI FIM SA	3 565 712	-	-	3 565 712
Úvěry poskytnuté ostatním spřízněným osobám celkem	3 952 189	7 143 202	-	11 095 391

Poskytnuté úvěry v roce 2019

	< 1 rok	1-5 let	> 5 let	Celkem
Atrium Complex Sp. z o.o.	63 318	1 276 830	-	1 340 148
Central Tower 81 Sp. z o.o.	61 437	521 457	-	582 894
City Gardens Sp. z o.o.	18 317	-	1 781 214	1 799 531
CPI CYPRUS LIMITED	-	2 570	-	2 570
CPI Finance (BVI) Limited	-	34 028	-	34 028
CPI France, a SASU	4 417	108 519	-	112 936
CPI Management, s.r.o.	-	-	5 441	5 441
CPI Property Development Sp. z o.o.	1 825	71 225	-	73 050
CPIPG Management s.á.r.l.	26 888	91 863	-	118 751
CT Development Sp. z o.o.	60	-	9 294	9 354
DIANA DEVELOPMENT Sp. z o.o.	3 393	105 365	-	108 758
Equator II Development Sp. z o.o.	26	-	4 478	4 504
Gadwall, Sp. z o.o.	28 471	255 072	-	283 543
Le Regina Warsaw Sp. z o.o.	15 436	241 826	-	257 262
NUKASSO HOLDINGS LIMITED	-	-	20	20
Prosta 69 Sp. z o.o.	33 821	128 076	203 573	365 470
Radom Property Development Sp. z o.o.	566	29 745	-	30 311
Rembertów Property Development Sp. z o.o.	6 716	73 860	-	80 576
SASHKA LIMITED	-	348	-	348
TARNÓW PROPERTY DEVELOPMENT Sp. z o.o.	1 095	56 245	-	57 340
VOLANTI LIMITED	3	-	-	3
Zamość Property Development Sp. z o.o.	2 003	115 141	-	117 144
Zamość Sadowa Property Development Sp. z o.o.	4 410	163 813	-	168 223
Zgorzelec Property Development Sp. z o.o.	2 499	43 366	-	45 865
IFRS 9	-	-	-5 179	-5 179
Úvěry poskytnuté přímo ovládaným subjektům po zohlednění snížení hodnoty celkem	274 701	3 319 349	1 998 841	5 592 891
Marcano, a.s.	-	174 676	-	174 676
CPI PROPERTY GROUP S.A.	114 367	6 223 826	-	6 338 193
SUNČANI HVAR	2 948	471 244	-	474 192
CPI FIM SA *	3 409 953	-	-	3 409 953
Úvěry poskytnuté ostatním spřízněným osobám celkem	3 527 268	6 869 746	-	10 397 014

*Změna názvu z Orco Property Group S.A. na CPI FIM SA s účinností od 24. dubna 2019.

Krátkodobé závazky z postoupení pohledávek k 31. prosinci

	2020	2019
Leriegos Limited	45 510	68 502
Michalovce Property Development, a.s.	32 376	31 346
MB Property Development, a.s.	-	100
Závazky z postoupení pohledávek za přímo ovládanými subjekty celkem	77 886	99 948
CPI FIM SA *	241 454	60
Závazky z postoupení pohledávek za ostatními spřízněnými osobami celkem	241 454	60

*Změna názvu z Orco Property Group S.A. na CPI FIM SA s účinností od 24. dubna 2019.

Závazky z nesplacených vkladů k 31. prosinci

	2020	2019
Balvinder, a.s.	15 000	-
Buy-Way Dunakeszi Kft.	-	224
Buy-Way Soroksár Kft.	-	223
Byty Lehovec, s.r.o.	60 000	-

	2020	2019
Lockhart, a.s.	65 000	-
Orchard Hotel a.s.	135 000	-
Rezidence Jančova, s.r.o.	9 000	-
Závazky z nesplacených vkladů celkem	284 000	447

Závazky z obchodních vztahů k 31. prosinci

	2020	2019
CPI Services, a.s.	284	270
CPI Management, s.r.o.	-	182
Marissa Tau, a.s.	24	-
Závazky z obchodních vztahů za přímo ovládanými subjekty celkem	308	452
Barrera, a.s., v likvidaci	-	197
Závazky z obchodních vztahů od ostatních spřízněných osob celkem	-	197

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

2020

	< 1 rok	1-5 let	> 5 let	Celkem
CPI Finance (BVI) Limited	-	38 055	-	38 055
ZLATICO LIMITED	25 694	17 751	-	43 445
Úvěry od přímo ovládaných subjektů celkem	25 694	55 806	-	81 500
CPI PROPERTY GROUP S.A.	9 739	2 448 103	-	2 457 842
CPI FIM SA	304 865	892 909	19 410 516	20 608 290
Úvěry od ostatních spřízněných osob celkem	314 604	3 341 012	19 410 516	23 066 132

2019

	< 1 rok	1-5 let	> 5 let	Celkem
CPI Finance (BVI) Limited	-	25 156	-	25 156
CPI Finance Netherlands II B.V.	13 188	370 405	-	383 593
CPI BYTY, a.s.	7 117	110 247	-	117 364
ZLATICO LIMITED	-	42 118	-	42 118
Úvěry od přímo ovládaných subjektů celkem	20 305	547 926	-	568 231
CPI PROPERTY GROUP S.A.	19 912	3 310 231	-	3 330 143
CPI FIM SA *	58 414	7 087 119	5 440 300	12 585 833
Úvěry od ostatních spřízněných osob celkem	78 326	10 397 350	5 440 300	15 915 976

*Změna názvu z Orco Property Group S.A. na CPI FIM SA s účinností od 24. dubna 2019.

Úrokové výnosy

	2020	2019
Atrium Complex Sp. z o.o.	83 764	89 547
BPT Development, a.s.	-	18
BWGH Offices sp. z o.o.	66	-
BWK Offices sp. z o.o.	34	-
BWV Offices sp. z o.o.	45	-
Central Tower 81 Sp. z o.o.	32 092	31 075
City Gardens sp. z o.o.	79 242	75 545
CPI CYPRUS LIMITED	127	106
CPI France, a SASU	12 203	15 017
CPI Group, a.s.	1	-
CPI Management, s.r.o.	332	312
CPIPG Management s.á r.l.	4 794	4 678
CPI Poland Offices Sp. z o.o.	8	-
CPI Poland Property Management Sp. z o.o.	46	-
CPI Property Development Sp. z o.o.	4 206	2 918
CT Development Sp z o.o.	22 296	60
DIANA DEVELOPMENT Sp. z o.o.	5 286	4 532
Equator II Development sp. z o.o.	77 123	26
"Equator Real" sp. z o.o.	26 066	-
FELICIA SHOPPING CENTER SRL	31 064	-
GADWALL, Sp. z o.o.	15 569	15 452
GCA Property Development Sp. z o.o.	73 044	-
Hospitality Invest S.a r.l.	-	1
Le Regina Warsaw sp. z o.o.	15 266	15 401
MMR RUSSIA S.a.r.l.	7 378	-
Moniuszki Office	30 583	-
NUKASSO HOLDINGS LIMITED	33 459	293 041
Oxford Tower Sp. z o.o.	35 700	-
Prosta 69 Sp. Z o.o.	18 450	16 775
Radom Property Development Sp. z o.o.	1 362	1 450
Rembertów Property Development Sp. z o.o.	5 243	6 553
SASHKA LIMITED	17	35
TARNÓW PROPERTY DEVELOPMENT sp. z o.o.	3 596	3 790
WFC Offices Sp. z o.o.	11	-
Zamość Property Development Sp. z o.o.	7 949	8 001
Zamość Sadowa Property Development Sp. z o.o.	11 292	11 093
Zgorzelec Property Development Sp. z o.o.	3 534	3 684
Úrokové výnosy od přímo ovládaných subjektů celkem	641 248	599 110
CPI PROPERTY GROUP	272 934	52 912
CPI FIM SA *	44 764	5 136
Sunčani Hvar d.d.	15 678	13 085
Radovan Vítek	-	24
Marcano	1 308	9 325
Czech Property Development, a.s.	-	3
Úrokové výnosy od ostatních spřízněných osob celkem	334 684	80 485
Úrokové výnosy celkem	975 932	679 595

*Změna názvu z Orco Property Group S.A. na CPI FIM SA s účinností od 24. dubna 2019.

Nájemné

	2020	2019
CPI Management, s.r.o.	190	182
CPI Services, a.s.	205	-
Nájemné celkem	395	182

Nákupy

	2020	2019
CPI Services, a.s.	600	696
Nákupy celkem	600	696

Ostatní náklady

	2020	2019
CPI Management, s.r.o.	196	-
CPI Services, a.s.	388	4 995
Ostatní náklady celkem	584	4 995

Úrokové náklady

	2020	2019
BAYTON Gama, a.s.	-	403
CPI Finance Netherlands II B.V.	4 828	12 770
CPI Flats, a.s.	-	39
CPI Services, a.s.	-	1
ZLATICO LIMITED	91	88
Úrokové náklady vůči přímo ovládaným subjektům celkem	4 919	13 301
CPI PROPERTY GROUP S.A.	79 932	79 643
CPI FIM SA *	983 006	549 047
Úrokové výnosy od ostatních spřízněných osob celkem	1 062 938	628 690
Úrokové náklady celkem	1 067 857	641 991

*Změna názvu z Orco Property Group S.A. na CPI FIM SA s účinností od 24. dubna 2019.

Přijaté dividendy

	2020	2019
BPT Development, a.s.	17 718	-
Brandýs Logistic, a.s.	13 751	-
CPI - Real Estate, a.s.	11 462	4 174
CPI - Zbraslav, a.s.	6 124	12 551
CPI Finance Ireland II Limited	1 351	-
CPI Finance Netherlands II B.V.	144 410	-
CPI Flats, a.s.	8 513	-
CPI Meteor Centre, s.r.o.	16 371	-
CPI Palmovka Office, s.r.o.	2 030	5 683
CPI Retail Portfolio I, a.s.	15 696	-
CPI Retail Portfolio II, a.s.	130 000	-
CPI Retail Portfolio VIII s.r.o.	7 815	-
CPI Retails TWO, a.s.	1 741	-
CPI Vestec, s.r.o.	3 673	-
Lucemburská 46, a.s.	11 718	11 592
Nymburk Property Development, a.s.	-	23 974
OC Nová Zdaboř a.s.	11 340	17 839
Prostějov Investments, a.s.	3 292	-
Příbor Property Development, s. r.o.	2 994	-
SASHKA LIMITED	-	137 108
Třinec Investments, s.r.o.	6 299	-
Třinec Property Development, a.s.	9 989	-
Tyršova 6, a.s.	6 986	4 947
Vodovody a kanalizace Hodonín, a.s.	111	-
ZLATICO LIMITED	310 686	640 483
Přijaté dividendy celkem	744 070	858 351

8 Podmíněné závazky a poskytnuté záruky

Společnost poskytuje svým dceřiným společnostem následující záruky:

Dceřiná společnost	Záruka	K 31. prosinci 2020, v tis. Kč	K 31. prosinci 2019, v tis. Kč
Carpenter Invest, a.s.	Záruka společnosti; Ručitelské prohlášení	103 095	108 831
Conradian, a.s.	Záruka společnosti	98 418	103 889
Vigano, a.s.	Záruka společnosti	206 573	218 048

9 Následné události

K 25. lednu 2021 byla dceřiná společnost CPI Finance Netherland II B.V. zlikvidována.

1. dubna 2021 Společnost koupila od CPI FIM SA společnost Bubenská 1, a.s. vlastníci kancelářskou budovu v Praze. Kupní cena za 100 % akcií společnosti byla 450,8 mil. Kč.

Společnost dne 30. dubna 2021 koupila 100% podíl ve společnosti MARRETIM s.r.o. vlastníci budovu v Brně za kupní cenu 20 mil. Kč.

Dne 10. června 2021 Společnost koupila slovenskou společnost ALIZÉ PROPERTY a.s. vlastníci pozemek nedaleko Bratislavy. Kupní cena společnosti dle smlouvy byla ve výši 13,9 mil. EUR (353,4 mil. Kč).

Dne 1. srpna 2021 se společnost MB Property Development, a.s. sloučila se společností Nymburk Property Development, a.s. („nástupnická společnost“). Veškerá aktiva a pasiva společnosti MB Property Development, a.s. přešla na nástupnickou společnost.

Dále pak dne 1. září 2021 se společnost CPI Property and Facility, s.r.o. sloučila se společností CPI Services, a.s. („nástupnická společnost“). Veškerá aktiva a pasiva společnosti CPI Property and Facility, s.r.o. přešla na nástupnickou společnost.

1. října 2021 se společnosti Bubenská 1, a.s., Office Center Hradčanská, a.s. a CPI Palmovka Office, s.r.o. sloučily se společností CPI Meteor Centre, s.r.o. („nástupnická společnost“). Veškerá aktiva a pasiva společností Bubenská 1, a.s., Office Center Hradčanská, a.s. a CPI Palmovka Office, s.r.o. přešla na nástupnickou společnost. Společnost CPI Meteor Centre, s.r.o. se přejmenovala na společnost CPI Office Business Center, s.r.o. dne 1. října 2021.

Vliv pandemie COVID-19 na společnost

Pandemie Covid-19 má na společnost negativní vliv především díky jejím investicím do kongresových a rekreačních hotelů, které byly od začátku roku 2021 do května 2021 z velké části uzavřené.

V souvislosti s pandemií COVID-19, skupina CPI PG průběžně vyhodnocuje a upravuje kapitálové a investiční projekty. Management zároveň podnikl kroky ke snížení režijních a dalších nákladů.

V Praze, dne 23. prosince 2021


Martin Němeček
Člen představenstva