

Czech Property Investments, a.s.

**Výroční zpráva, účetní závěrka
a zpráva auditora za rok 2022**



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	5
Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí	5
Aktivity v oblasti pracovněprávních vztahů	5
Informace o pobočkách nebo jiných částech závodu v zahraničí	5
Řízení finančních rizik	5
Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a Stavu majetku v roce 2022	6
Zpráva o vztazích za rok 2022	7
Zpráva nezávislého auditora	15
Účetní závěrka	17

OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU 2022

Čestné prohlášení

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává výroční zpráva 2022 podle našeho nejlepšího vědomí obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti Czech Property Investments, a.s. za rok 2022 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 17. května 2024



Ing. Zdeněk Havelka
předseda 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. (dále také jen „Společnost“) tvoří spolu se svými dceřinými společnostmi realitní skupinu zabývající se dlouhodobými investicemi, pronájmem a správou nemovitostí ve střední a východní Evropě. Na realitním trhu působí již od roku 1991 a své aktivity rozvíjí napříč všemi segmenty. Společnost spravuje majetek v hodnotě přesahující 86 mld. Kč. a řadí se tak do čela nejvýznamnějších českých investorů v oblasti kanceláří, maloobchodu, bydlení a hotelnictví. Společnost Czech Property Investments, a.s. je členem realitní skupiny CPI Property Group (dále také jen „Skupina CPIPG“).

Výsledky hospodaření

V účetním období 2022 dosáhla společnost zisku ve výši 2 259 mil. Kč, přičemž za předchozí rok 2021 společnost realizovala zisk ve výši 6 840 mil. Kč.

Financování

V oblasti financování došlo v roce 2022 k čerpání nového bankovního úvěru poskytnutého společnostmi UniCredit Bank Czech Republic, a.s. a Komerční banka, a.s. ve výši 6 532 mil. Kč.

Předpokládaný budoucí vývoj

Společnost Czech Property Investments, a.s. se bude i v následujících obdobích zaměřovat na investice a správu především komerčních nemovitostí v České republice i ve střední Evropě, čímž bude naplňovat svou dlouhodobou strategii s cílem být přední realitní skupinou. V souladu se strategií Skupiny CPIPG bude Společnost také rozšiřovat své aktivity v oblasti nákupu a distribuce elektrické energie a realizace projektů výroby elektrické energie z obnovitelných zdrojů.

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 2022 v období od rozvahového dne do data schválení této výroční zprávy statutárním orgánem došlo k následujícím významným změnám:

Společnost prodala majetkové účasti v následujících dceřiných společnostech:

- dne 1. ledna 2023, v dceřiné společnosti V Team Prague, s.r.o.
- dne 28. června 2023, v dceřiné společnosti CPI REAL ESTATE ITALY S.R.L.
- dne 26. září 2023, v dceřiné společnosti Camposota, s.r.o.
- dne 26. října 2023, v dceřiné společnosti Karnosota, s.r.o.
- dne 27. listopadu 2023, v dceřiné společnosti Blazika, a.s.
- dne 1. prosince 2023, v dceřiné společnosti U Svatého Michala, a.s.
- dne 13. prosince 2023, v dceřiné společnosti Ceratopsia, a.s.
- dne 21. prosince 2023, v dceřiné společnosti CPI East, s.r.o.
- dne 28. prosince 2023, v dceřiné společnosti Notosaria, s.r.o.

Společnost přeprodala majetkové účasti v rámci Skupiny CPIPG v následujících dceřiných společnostech:

- dne 23. února 2023, přeprodej dceřiné společnosti Andrásy Real Kft. do společnosti S IMMO.
- dne 21. dubna 2023, přeprodej dceřiné společnosti CPI Office Prague, s.r.o. do společnosti S IMMO v rámci projektu Spring.
- dne 21. dubna 2023, přeprodej dceřiné společnosti Lucemburská 45, a.s. do společnosti S IMMO v rámci projektu Spring.
- dne 21. dubna 2023, přeprodej dceřiné společnosti ZET.office, a.s. do společnosti S IMMO v rámci projektu Spring.
- dne 23. listopadu, přeprodej dceřiné společnosti CPI Office Business Center, s.r.o. do společnosti S IMMO v rámci projektu Vltava.
- dne 23. listopadu, přeprodej dceřiné společnosti CPI Shopping MB, a.s. do společnosti S IMMO v rámci projektu Vltava.
- dne 23. listopadu, přeprodej dceřiné společnosti Projekt Zlatý Anděl, s.r.o. do společnosti S IMMO v rámci projektu Vltava.
- dne 23. listopadu, přeprodej dceřiné společnosti Futurum HK Shopping, s.r.o. do společnosti S IMMO v rámci projektu Vltava.

Dne 14. února 2023 byla zlikvidovaná společnost SCP NEW BLUE BIRD.

V roce 2023 proběhla akvizice následujících společností:

- dne 30. ledna 2023, akvizice společnosti Eclair Aviation, s.r.o.
- dne 21. března 2023, akvizice společnosti CPI Smart Power, a.s.
- dne 3. listopadu 2023, společnost CPI získala 80% podíl v společnosti Stogetic, a.s.
- dne 21. listopadu 2023, akvizice společnosti FVE Dělouš, s.r.o.
- dne 24. listopadu 2023, společnost CPI získala 80% podíl v společnosti Galopota, a.s.

Dne 3. listopadu 2023 společnost založila nové dceřiné společnosti Sentreta, a.s., Tretarta, a.s., Fenekina, a.s., CPI Solar One, a.s., CPI Solar Two, a.s., Blazika, a.s. Dne 6. listopadu 2023 společnost založila nové dceřiné společnosti Vulpixo, s.r.o., Venonata, s.r.o., Nidorino, s.r.o., CPI Septima, s.r.o., CPI Oktáva, s.r.o.

Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost neprovádí žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí

Enviromentální strategie je řízena na úrovni výkonného vedení Skupiny CPIPG. Více informací je k dispozici na <https://cpipg.com/en/sustainability>.

Aktivity v oblasti pracovněprávních vztahů

V oblasti pracovněprávních vztahů Společnost postupuje v souladu s příslušnými pracovněprávními předpisy. Strategie a řízení v oblasti lidských zdrojů jsou řízené na úrovni výkonného vedení Skupiny CPIPG – více informací naleznete <https://cpipg.com/en/sustainability>.

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 Skupiny CPIPG.

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU V ROCE 2022

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. Své aktivity rozvíjí napříč všemi segmenty zahrnující kancelářské budovy, obchodní centra, hotely a bytové prostory. Zabývá se také výstavbou realitních projektů – komerčních i residenčních. Společnost spravuje majetek v hodnotě přesahující 86 mld. Kč a je členem realitní skupiny CPI Property Group. 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.

V účetním období 2022 dosáhla společnost zisku ve výši 2 259 mil. Kč. Největší podíl na výsledku hospodaření představuje čistý podíl na výsledku hospodaření dceřiných společností a čistý výnos z prodeje dceřiných společností. Bilanční suma ke konci roku 2022 dosáhla hodnoty 86 643 mil. Kč. Na aktivech mají největší podíl majetkové účasti v dceřiných společnostech v hodnotě 56 232 mil. Kč a poskytnuté úvěry ve výši 24 519 mil. Kč. Největší podíl na pasívech má vlastní kapitál ve výši 63 853 mil. Kč a finanční závazky ve výši 22 151 mil. Kč. Společnost v roce 2022 vyplatila svému jedinému akcionáři společnosti CPI Property Group S.A. dividendy ve výši 1 755 mil. Kč.

V Praze dne 17. května 2024



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

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ROK 2022

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

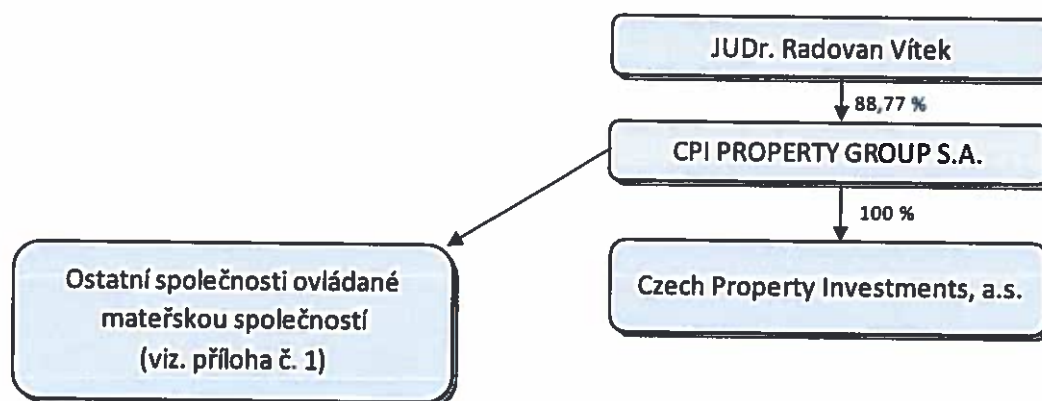
vypracovaná

**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 2022.

Struktura vztahů mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022:



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 2022 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
Člen představenstva:	Tim Scoble

Základní kapitál: 890 291 529,80 EUR

(dále jako „CPI PROPERTY GROUP S.A.“, příp. „Společnost ovládající“ nebo „Mateřská společnost“)

K 31. prosinci 2022 je společnost CPI PROPERTY GROUP nepřímo vlastněna panem Radovanem Vítkem. K 31. prosinci 2022 je Radovan Vítek ovládající osobou společnosti CPI PROPERTY GROUP, ve které nepřímo drží 86,69 % 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 CPI PROPERTY GROUP S.A. poskytla příspěvek do společnosti Czech Property Investments, a.s. na tvorbu vlastního kapitálu mimo základní kapitál ve výši 695 000 000,- Kč na základě Smlouvy o poskytnutí příspěvku ze dne 2. února 2022.

Společnost Czech Property Investments, a.s. na základě Rozhodnutí jediného akcionáře ze dne 4. ledna 2022 vrátila společnosti CPI PROPERTY GROUP S.A. příspěvek ve výši 202 000 000,- Kč.

Společnost Czech Property Investments, a.s. na základě Rozhodnutí jediného akcionáře ze dne 24. ledna 2022 vrátila společnosti CPI PROPERTY GROUP S.A. příplatek ve výši 1 327 000 000,- Kč.

Společnost Czech Property Investments, a.s. na základě Rozhodnutí jediného akcionáře ze dne 1. srpna 2022 vrátila společnosti CPI PROPERTY GROUP S.A. příplatek ve výši 248 620 000,- Kč.

Společnost Czech Property Investments, a.s. na základě Rozhodnutí jediného akcionáře ze dne 3. října 2022 vrátila společnosti CPI PROPERTY GROUP S.A. příplatek ve výši 2 836 780 000,- Kč.

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

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

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

C. Vztahy k ostatním společnostem ve skupině CPI PROPERTY GROUP

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

Smlouva o úvěru se společností CPI France, SASU ze dne 1. července 2012
Smlouva o úvěru se společností CPI Finance (BVI) Limited ze dne 2. června 2014
Smlouva o úvěru se společností ATRIUM Complex Sp. z o.o. ze dne 17. dubna 2018
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 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 1. ledna 2020
Smlouva o úvěru se společností CPI FIM SA ze dne 1. ledna 2020
Smlouva o úvěru se společností CPI FIM SA ze dne 19. prosince 2016
Smlouva o úvěru se společností CPI FIM SA ze dne 26. února 2020
Smlouva o úvěru se společností CPI FIM SA ze dne 11. března 2021
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 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 Národní, s.r.o. ze dne 25. července 2022
Smlouva o úvěru se společností CPI Poland Offices sp. z o.o. ze dne 8. dubna 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 CRO d.o.o. ze dne 28. srpna 2022
Smlouva o úvěru se společností CPI Services d.o.o. Beograd ze dne 30. srpna 2022
Smlouva o úvěru se společností CPI Théta, a.s. ze dne 10. května 2022
Smlouva o úvěru se společností CPI Žabotova, a.s. ze dne 11. listopadu 2021
Smlouva o úvěru se společností CIPG Management S.á.r.l. ze dne 1. června 2014
Smlouva o úvěru se společností CIPG Management S.á.r.l. ze dne 24. června 2021
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 Ea Einhundertvierundneunzigste WT Holding GmbH ze dne 15. srpna 2022
Smlouva o úvěru se společností Equator II Development sp. z o.o. ze dne 3. prosince 2019
Smlouva o úvěru se společností Equator Real sp. z o.o. ze dne 2. března 2020
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 Le Regina Warsaw sp. z o.o. ze dne 12. října 2017
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 OZ Trmice, a.s. ze dne 25. července 2022
Smlouva o úvěru se společností Oxford Tower sp. z o.o. ze dne 1. prosince 2019
Smlouva o úvěru se společností Prosta 69 Sp. z o.o. ze dne 2. listopadu 2017
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 STRM Alfa, a.s. ze dne 20. května 2022
Smlouva o úvěru se společností Sunčani Hvar d.d. ze dne 1. prosince 2017
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 Zlatice Limited ze dne 26. listopadu 2013
Smlouva o úvěru se společností ZLATICO LIMITED ze dne 26. září 2014

Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Balvinder, a.s. ze dne 4. ledna 2022
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Baudry Beta, a.s. ze dne 3. října 2022
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností BAYTON Alfa, a.s. ze dne 4. ledna 2022
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Best Properties South, a.s. ze dne 4. ledna 2022
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností CPI Blatiny, s.r.o. ze dne 4. října 2022
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností CPI Sekunda, s.r.o. ze dne 5. ledna 2022
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností CPI Shopping MB, a.s. ze dne 4. dubna 2022
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností CPI Shopping Teplice, a.s. ze dne 4. dubna 2022
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Farhan, a.s. ze dne 4. dubna 2022
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Futurum HK Shopping, s.r.o. ze dne 4. dubna 2022
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností HD Investment, s.r.o. ze dne 1. července 2022
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Janáčkovo nábřeží 15, s.r.o. ze dne 4. dubna 2022
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Koenig Shopping, s.r.o. ze dne 4. dubna 2022
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Lockhart, a.s. ze dne 4. ledna 2022
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Marissa Tau, a.s. ze dne 4. dubna 2022
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Marissa Théta, a.s. ze dne 4. ledna 2022
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Marissa West, a.s. ze dne 4. ledna 2022
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností MARRETIM, s.r.o. ze dne 4. dubna 2022
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Projekt Nisa, s.r.o. ze dne 4. dubna 2022
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Residence Belgická, s.r.o. ze dne 4. ledna 2022
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Rezidence Jančova, s.r.o. ze dne 4. ledna 2022
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Rezidence Malkovského, s.r.o. ze dne 4. října 2022
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností U svatého Michala, a.s. ze dne 4. dubna 2022
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností V Team Prague, s.r.o. ze dne 4. října 2022
Smlouva o poskytnutí příplatku se společností ZET.office, a.s. ze dne 4. dubna 2022

Smlouva o generálním dodavatelsství – projekt CPI Park Mlýnec se společností CPI – Bor, a.s. ze dne 1. června 2019
Smlouva o generálním dodavatelsství – projekt se společností CPI Podhorský Park, s.r.o. ze dne 1. června 2019
Smlouva o generálním dodavatelsství – projekt se společností CPI Park Chabařovice, s.r.o. ze dne 1. června 2019
Smlouva o generálním dodavatelsství – projekt CPI Park Loket se společností CPI – Land Development, a.s. ze dne 1. listopadu 2019
Smlouva o generálním dodavatelsství – projekt CPI Park Dělouš se společností Land Properties, a.s. ze dne 1. ledna 2020
Smlouva o generálním dodavatelsství – projekt CPI Park Plzeň se společností CPI Park Plzeň, s.r.o. ze dne 1. ledna 2020
Smlouva o generálním dodavatelsství – projekt Park Žďárek se společností CPI Park Žďárek, a.s. ze dne 1. ledna 2020
Smlouva o generálním dodavatelsství – projekt CPI Park Kunratice se společností Rezidence Kunratice, s.r.o. ze dne 1. ledna 2020
Smlouva o generálním dodavatelsství – projekt CPI Park Vestec se společností CPI Vestec, s.r.o. ze dne 7. dubna 2021

Smlouva o generálním dodavatelsví – projekt BAUHAUS Trmice se společností OZ Trmice, a.s. ze dne 30. května 2022

Smlouva o generálním dodavatelsví – projekt CPI Kunratice II se společností Rezidence Kunratice, s.r.o. ze dne 1. června 2022

Smlouva o generálním dodavatelsví – projekt Hala M13 se společností CPI - Bor, a.s. ze dne 1. listopadu 2022

Smlouva o generálním dodavatelsví – projekt Hala JAB1 se společností CPI Park Jablonné v Podještědí, s.r.o. ze dne 1. listopadu 2022

Dohoda o přiměřeném protiplnění se společností CPI - Bor, a.s. ze dne 30. prosince 2021

Dohoda o přiměřeném protiplnění se společností CPI Shopping MB, a.s. ze dne 9. června 2021

Dodatek č. 1 k Dohodě o přiměřeném protiplnění se společností CPI Shopping MB, a.s. ze dne 1. listopadu 2021

Dohoda o přiměřeném protiplnění se společností Farhan, a.s. ze dne 9. června 2021

Dodatek č. 1 k Dohodě o přiměřeném protiplnění se společností Farhan, a.s. ze dne 1. listopadu 2021

Dohoda o přiměřeném protiplnění se společností Futurum HK Shopping, s.r.o. ze dne 9. června 2021

Dodatek č. 1 k dohodě o přiměřeném protiplnění se společností Futurum HK Shopping, s.r.o. ze dne 1. listopadu 2021

Dohoda o přiměřeném protiplnění se společností Projekt Zlatý Anděl, s.r.o. ze dne 9. června 2021

Dodatek č. 1 k Dohodě o přiměřeném protiplnění se společností Projekt Zlatý Anděl, s.r.o. ze dne 1. listopadu 2021

Dohoda o přiměřeném protiplnění se společností se společností Baudry Beta, a.s. ze dne 25. července 2022

Dodatek č. 1 k dohodě o přiměřeném protiplnění se společností Baudry Beta, a.s. ze dne 31. srpna 2022

Dodatek č. 1 k dohodě o přiměřeném protiplnění se společností CPI - Bor, a.s. ze dne 1. listopadu 2022

Dohoda o přiměřeném protiplnění se společností CPI Národní, s.r.o. ze dne 25. července 2022

Dodatek č. 1 k Dohodě o přiměřeném protiplnění se společností CPI Národní, s.r.o. ze dne 31. srpna 2022

Dohoda o přiměřeném protiplnění se společností CPI Office Business Center, s.r.o. ze dne 8. února 2022

Dodatek č. 1 k Dohodě o přiměřeném protiplnění se společností CPI Office Business Center, s.r.o. ze dne 8. února 2022

Dohoda o přiměřeném protiplnění se společností CPI Office Business Center, s.r.o. ze dne 25. července 2022

Dodatek č. 1 k Dohodě o přiměřeném protiplnění se společností CPI Office Business Center, s.r.o. ze dne 31. srpna 2022

Dohoda o přiměřeném protiplnění se společností CPI Shopping Teplice, a.s. ze dne 25. července 2022

Dodatek č. 1 k dohodě o přiměřeném protiplnění se společností CPI Shopping Teplice, a.s. ze dne 31. srpna 2022

Dohoda o přiměřeném protiplnění se společností se společností Marissa Tau, a.s. ze dne 25. července 2022

Dodatek č. 1 k dohodě o přiměřeném protiplnění se společností Marissa Tau, a.s. ze dne 31. srpna 2022

Dohoda o přiměřeném protiplnění se společností Marissa West, a.s. ze dne 25. července 2022

Dodatek č. 1 k dohodě o přiměřeném protiplnění se společností Marissa West, a.s. ze dne 31. srpna 2022

Dohoda o přiměřeném protiplnění se společností Na Poříčí, a.s. ze dne 25. července 2022

Dodatek č. 1 k dohodě o přiměřeném protiplnění se společností Na Poříčí, a.s. ze dne 31. srpna 2022

Smlouva o správě společnosti se společností CPI Services, a.s. ze dne 1. ledna 2015

Smlouva o zajištění reklamy a propagace se společností CPI Services, a.s. ze dne 1. července 2021

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

Dohoda o zachování mlčenlivosti se společností CPI Management s.r.o., CPI BYTY, a.s., Brno Development Services, s.r.o., CPI Services, a.s., CPI Energo, a.s., F.I.R.S.T GERMANY a.s., Tepelné hospodářství Litvínov s.r.o., TMM s.r.o., ORCO Hotel Riverside, s.r.o., Orco Property Group S.A., V Team Prague, s.r.o., Chuchle Arena Praha, s.r.o. a RSM Payroll Solutions CZ s.r.o. ze dne 16. listopadu 2021

Smlouva o poskytování developerských služeb se společností CPI Services, a.s. ze dne 1. ledna 2022

Dohoda o zachování mlčenlivosti se společností CPI Management s.r.o., CPI BYTY, a.s., Brno Development Services, s.r.o., CPI Services, a.s., CPI Energo, a.s., Tepelné hospodářství Litvínov s.r.o., TMM s.r.o., ORCO Hotel Riverside, s.r.o., CPI FIM SA., V Team Prague Arena z.s., V Team Prague, s.r.o. a RSM Payroll Solutions CZ s.r.o. ze dne 16. listopadu 2021

Dohoda o zachování mlčenlivosti se společností CPI Management s.r.o., CPI BYTY, a.s., Brno Development Services, s.r.o., CPI Services, a.s., CPI Energo, a.s., Tepelné hospodářství Litvínov s.r.o., TMM s.r.o., ORCO Hotel Riverside, s.r.o., CPI FIM SA., V Team Prague Arena z.s., V Team Prague, s.r.o. a Payminator, s.r.o. ze dne 3. ledna 2022

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

Pachtovní smlouva se společností Spojené farmy a.s. ze dne 14. srpna 2020
Nájemní smlouva se společností NOVÁ ZBROJOVKA, a.s. ze dne 15. prosince 2022

Smlouva o zajištění reklamy a propagace se společností CPI East, s.r.o. ze dne 1. července 2021
Smlouva o zajištění reklamy a propagace se společností CPI Shopping MB, a.s. ze dne 1. července 2021
Smlouva o zajištění reklamy a propagace se společností CPI Shopping Teplice, a.s. ze dne 1. července 2021
Smlouva o zajištění reklamy a propagace se společností CPI Services, a.s. ze dne 1. července 2021

D. Ostatní právní úkony

V roce 2022 nebyly provedeny žádné další právní úkony mezi společností CPI Services, a.s. a Ovládajícími osobami a mezi společností CPI Services, 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 CPI Services, a.s. přijata či uskutečněna žádná opatření. Během účetního období nebyla v zájmu či na popud Ovládajících osob nebo osob ovládaných Ovládajícími osobami ze strany společnosti CPI Services, 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 CPI Services, 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, jednáje 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 2023



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

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionáři 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 účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. prosinci 2022, výkazu o úplném výsledku, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2022, a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Společnosti k 31. prosinci 2022 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2022 v souladu s účetními standardy IFRS 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 způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s účetními standardy IFRS 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

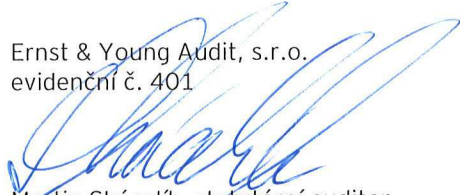
Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými 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 metod, 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 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.
- 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

17. května 2024
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.

Příloha č. 1: Ostatní společnosti ovládané mateřskou společností:

Společnosti kontrolované společností Czech Proper Investments, a.s. - Česká republika	Vlastnický podíl [%]	Společnosti kontrolované společností Czech Proper Investments, a.s. - Česká republika	Vlastnický podíl [%]
Balvinder, a.s.	100,00	Futurum HK Shopping, s.r.o.	100,00
Baudry Beta, a.s.	100,00	FVE CHZ s.r.o. (01.12.2022 fúze do CPI Théta, a.s. ⁵⁾)	00,00
BAYTON Alfa, a.s.	100,00	HD Investment, s.r.o.	100,00
BAYTON Gama, a.s.	91,17	HOLEŠOVICE SPIN OFF s.r.o.	50,00
Beroun Property Development, a.s. (do 19.09.2022)	00,00	Hotel Lucemburská, s.r.o.	100,00
Best Properties South, a.s.	100,00	HOTEL U PARKU, s.r.o.	91,17
BPT Development, a.s.	100,00	Hraničář, a.s.	100,00
Brandýs Logistic, a.s. (do 09.03.2022)	00,00	IGY2 CB, a.s. (do 17.2.2022)	00,00
Brno Development Services, s.r.o.	100,00	Janáčkovo nábreží 15, s.r.o.	100,00
BRNO INN, a.s.	100,00	Jeseník Investments, a.s. (do 19.09.2022)	00,00
Brno Property Development, a.s.	91,17	Jetřichovice Property, a.s.	91,17
Březiněves, a.s.	100,00	Kerina, a.s.	100,00
Byty Lehovec, s.r.o.	100,00	KOENIG Shopping, s.r.o.	100,00
Carpenter Invest, a.s.	100,00	Kosmonosy Investments, s.r.o.	100,00
CB Property Development, a.s. (do 17.2.2022)	00,00	Kunitz Capital, a.s.	50,00
CleverPower Systems a.s. (dříve Haterodan, a.s., od 11.05.2022 do 21.11.2022)	00,00	Labská Property, s.r.o.	100,00
Conradian, a.s.	100,00	LD Praha, a.s.	100,00
CPI – Bor, a.s.	100,00	Lockhart, a.s.	100,00
CPI – Horoměřice, a.s.	91,17	Lucemburská 46, a.s.	100,00
CPI – Real Estate, a.s.	100,00	Marissa Omikrón, a.s.	100,00
CPI – Zbraslav, a.s.	100,00	Marissa Tau, a.s.	100,00
CPI Beet, a.s.	100,00	Marissa Théta, a.s.	100,00
CPI BYTY, a.s.	100,00	Marissa West, a.s.	100,00
CPI Delta, a.s. (01.09.2022 fúze do CPI Retail Portfolio VIII s.r.o. ³⁾)	00,00	Marissa Ypsilon, a.s. (do 29.07.2022)	00,00
CPI East, s.r.o.	100,00	Mark2 Corporation, M2C FM, s.r.o. (do 15.12.2022)	00,00
CPI Energo, a.s.	100,00	MUXUM, a.s.	100,00
CPI Flats, a.s.	100,00	Na Poříčí, a.s.	100,00
CPI Green, a.s.	100,00	Nové Holešovice Development a.s.	50,00
CPI Group, a.s.	100,00	OC Nová Zdáboř, a.s. (do 19.09.2022)	00,00
CPI Hotels, a.s.	100,00	OC Spektrum, s.r.o. (do 19.09.2022)	00,00
CPI Hotels Catering, s.r.o.	100,00	Olomouc Building, a.s.	100,00
CPI Hotels Properties, a.s.	100,00	Orchard Hotel a.s.	100,00
CPI Kappa, s.r.o.	100,00	Outlet Arena Moravia, s.r.o.	100,00
CPI Kvinta, s.r.o.	100,00	Pelhřimov Property Development, a.s. (do 19.09.2022)	00,00
CPI Management, s.r.o.	100,00	Platněšská 10, s.r.o.	100,00
CPI Národní, s.r.o.	100,00	PROJECT FIRST, a.s.	91,17
CPI Office Business Center, s.r.o.	100,00	Project Nisa, s.r.o.	100,00
CPI Office Prague, s.r.o.	100,00	Projekt Zlatý Anděl, s.r.o.	100,00
CPI – Orlová, a.s.	91,17	Prostějov Investments, a.s.	100,00
CPI Reality, a.s.	100,00	Příbor Property Development, s.r.o. (01.09.2022 fúze do CPI Retail Portfolio VIII s.r.o. ³⁾)	00,00
CPI Retail Portfolio I, a.s.	100,00	Residence Belgická, s.r.o.	100,00
CPI Retail Portfolio II, a.s. (do 19.09.2022)	00,00	Rezidence Jančova, s.r.o.	100,00
CPI Retail Portfolio IV, s.r.o. (do 19.09.2022)	00,00	Rezidence Malkovského, s.r.o.	100,00
CPI Retail Portfolio V, s.r.o. (1.10.2021 fúze do CPI Retail Portfolio I, a.s. ⁴⁾)	00,00	Statek Blatiny, s.r.o.	100,00
CPI Retail Portfolio VI, s.r.o. (1.10.2021 fúze do CPI Retail Portfolio I, a.s. ⁴⁾)	00,00	Statenice Property Development, a.s.	100,00
CPI Retail Portfolio VIII s.r.o.	100,00	Svitavy Property Alfa, a.s. (do 19.09.2022)	00,00
CPI Retail ONE, a.s. (do 19.09.2022)	00,00	Tachov Investments, s.r.o.	100,00
CPI Retail TWO, a.s. (do 19.09.2022)	00,00	Telč Property Development, a.s.	91,17
CPI Sekunda, s.r.o.	100,00	Tepelné hospodářství Litvínov, s.r.o.	100,00
CPI Services, a.s.	100,00	Třinec Investments, s.r.o. (do 19.09.2022)	00,00
CPI Shopping MB, a.s.	100,00	Třinec Property Development, a.s.	100,00
CPI Shopping Teplice, a.s.	100,00	Tyršova 6, a.s.	100,00
CPI Blatiny, s.r.o. (dříve CPI Tercie, s.r.o. do 21.02.2022)	100,00	U svatého Michala, a.s.	100,00
CPI Théta, a.s. (od 01.12.2022 fúze společností FVE CHZ s.r.o. a CPI Théta, a.s. ⁵⁾)	100,00	Vigano, a.s.	100,00
CPI Vestec, s.r.o. (do 09.03.2022)	00,00	V Team Prague, s.r.o.	100,00
Čáslav Investments, a.s. (do 19.09.2022)	00,00	ZET.office, a.s.	100,00
EMH South, s.r.o.	100,00	Žďirec Property Development, a.s. (01.09.2022 fúze do CPI Retail Portfolio VIII s.r.o. ³⁾)	00,00
Farhan, a.s.	100,00		
FL Property Development, a.s.	91,17		

Společnosti kontrolované společností Czech Proper Investments, a.s. – Francie	Vlastnický podíl [%]
CPI France SASU	100,00
CPI IMMO S a.r.l.	100,00

Společnosti kontrolované společností Czech Proper Investments, a.s. – Guernsey	Vlastnický podíl [%]
ST Project Limited	100,00

Společnosti kontrolované společností Czech Proper Investments, a.s. – Chorvatsko	Vlastnický podíl [%]
CPI Services CRO d.o.o.	100,00

Společnosti kontrolované společností Czech Proper Investments, a.s. – Itálie	Vlastnický podíl [%]
S. Maria Della Guardia S.R.L.	51,00
DeA Generation Fund S.c.r.l.²)	06,46
Vision Fund	99,50

Společnosti kontrolované společností Czech Proper Investments, a.s. – Lucembursko	Vlastnický podíl [%]
CPI PG Management S.a.r.l.	100,00
Endurance Hospitality Finance S.à.r.l.	100,00
Endurance Hospitality Asset S.à.r.l.	100,00
Hospitality Invest, S.à.r.l.	100,00
MMR RUSSIA S.à.r.l.	100,00

Společnosti kontrolované společností Czech Proper Investments, a.s. – Maďarsko	Vlastnický podíl [%]
Airport City Kft. (do 27.01.2022)	00,00
Airport City Phase B Kft. (do 27.01.2022)	00,00
Andrássy Real Kft.	100,00
Arena Corner Kft. (do 08.11.2022)	00,00
CPI Hungary Investments Kft.	100,00
BC 99 Office Park Kft. (do 08.11.2022)	00,00
BC 91 Real Estate Kft. (do 22.02.2022)	00,00
Buy-Way Dunakeszi Kft. (do 14.10.2022)	00,00
Buy-Way Soroksár Kft. (do 14.10.2022)	00,00
CAMPONA Shopping Center Kft.	100,00
CPI Retail One Kft.	100,00
CPI Retail Portfolio Holding Kft.	100,00
CPI Facility Management Kft.	100,00
CPI Hotels Europeum Kft.	100,00
CPI Hotels Hungary Kft.	100,00
CPI Hungary Kft.	100,00
Europeum Kft.	100,00
GATEWAY Office Park Kft. (do 08.11.2022)	00,00
Andrássy Hotel Zrt.	100,00
Hightech Park Kft.	100,00
IS Nyír Kft.	100,00
IS Zala Kft.	100,00
LERIEGOS Kft. (do 22.02.2022)	00,00
New Age Kft.	100,00
Ozrics Kft.	100,00
Polus Shopping Center Zrt.	100,00
Polus Társasház Üzemeltető Kft.	100,00
Real Estate Energy Kft.	100,00
Residence Izabella Zrt.	100,00

Společnosti kontrolované společností Czech Proper Investments, a.s. – Irsko	Vlastnický podíl [%]
CPI Finance Ireland II Ltd. (do 28.02.2022)	00,00

Společnosti kontrolované společností Czech Proper Investments, a.s. – Itálie	Vlastnický podíl [%]
CPI Hotels Italy Srl	100,00
CPI Real Estate Italy S.r.l.	100,00
CPI Tor di Valle S.r.l.	100,00
Eurocraft Cantieri Navali S.r.l.	49,00
Capital Dev S.p.A.	100,00
Parsec 6 S.p.A.	100,00
Parco delle Acacie Due S.p.A.	100,00
Vicovaro R.E. S.r.l.	100,00
Samar - S.P.A.	100,00
Istituto Immobiliare Di Catania S.P.A.	93,00
C.E.CO.S. COMPLETAMENTO EDILIZIO CORSO	100,00
SICILIA - SOCIETA' PER AZIONI	
Istituto per l'Edilizia Popolare di San Berillo S.r.l.	92,99

Společnosti kontrolované společností Czech Proper Investments, a.s. – Polsko	Vlastnický podíl [%]
Atrium Complex sp. z o.o.	100,00
BWV Offices sp. z o.o.	100,00
BWGH Offices sp. z o.o.	100,00
BWK Offices sp. z o.o.	100,00
Centrum Ogrody Sp. z o.o. (do 09.05.2022)	00,00
CENTRAL TOWER 81 Sp. zo. o.	100,00
City Gardens Sp. z o.o.	100,00
CPI HOTELS POLAND Sp. z o.o.	100,00
CPI Poland Sp. z o.o.	100,00
CPI Poland Offices sp. z o.o. (do 09.05.2022)	00,00
CPI Property Development sp. z o.o.	100,00
CPI Poland Property Management sp. z o.o.	100,00
CT Development sp. z o.o.	100,00
Diana Development sp. z o.o.	100,00
Equator II Development sp. z o.o.	100,00
Equator Real sp. z o.o.	100,00
Gadwall Sp. z o.o.	100,00
GCA Property Development Sp. z o.o.	100,00
Le Regina Warsaw Sp. z o.o.	100,00
Moniuszki Office sp. z o.o.	100,00
Oxford Tower sp. z o.o.	100,00
Prosta 69 Sp.z.o.o.	100,00
Radom Property Development sp. z o.o. (do 19.09.2022)	00,00
Rembertów Property Development sp. z o.o. (do 19.09.2022)	00,00
Tarnów Property Development sp. z o.o. (do 19.09.2022)	00,00
Tower-Service sp. z o.o.	50,30
WFC Offices sp. z o.o. (do 07.05.2022)	00,00
Zamość Property Development sp. z o.o. (do 19.09.2022)	00,00
Zamość Sadowa Property Development sp. z o.o. (do 19.09.2022)	00,00
Zgorzelec Property Development sp. z o.o. (do 19.09.2022)	00,00

Společnosti kontrolované společností Czech Proper Investments, a.s. – Rumunsko	Vlastnický podíl [%]
PRO Tower Development S.R.L.	100,00
CPI Romania S.R.L.	100,00
ES Bucharest Development S.R.L.	100,00
ES Bucharest Properties S.R.L.	100,00
Felicia Shopping Center S.R.L.	100,00
MH Bucharest Properties S.R.L.	88,00
RSL Real Estate Development S.R.L.	100,00
ES Hospitality Srl.	100,00

Společnosti kontrolované společností Czech Proper Investments, a.s. – Rusko	Vlastnický podíl [%]
Hotel Pokrovka, org. unit	100,00
Orco Pokrovka Management o.o.o.	100,00

Společnosti kontrolované společností Czech Proper Investments, a.s. – Rakousko	Vlastnický podíl [%]
Ea Einhundertvierundneunzigste WT Holding GmbH	100,00

Společnosti kontrolované společností Czech Proper Investments, a.s. – Slovensko	Vlastnický podíl [%]
ALIZÉ PROPERTY a.s. (do 27.10.2022)	00,00
CPI Facility Slovakia, a.s.	100,00
CPI Hotels Slovakia, s.r.o.	100,00
CPI Retail ROSA, s.r.o. (do 29.12.2022)	00,00
CPI Retail THREE, a.s. (do 29.12.2022)	00,00
CPI Žabotova, a.s.	100,00
Čadca Property Development, s.r.o. (do 29.12.2022)	00,00
Komárno Property Development, a.s. (do 29.12.2022)	00,00
Michalovce Property Development, a.s. (do 29.12.2022)	00,00
Povážská Bystrica Property Development, a.s. (do 29.12.2022)	00,00
Prievidza Property Development, a.s. (do 29.12.2022)	00,00
Trebišov Property Development, s.r.o. (do 29.12.2022)	00,00
Levice Property Development, a.s. (do 29.12.2022)	00,00

Společnosti kontrolované společností Czech Proper Investments, a.s. – Britské Panenské Ostrovy	Vlastnický podíl [%]
CPI Finance (BVI) Limited	99,90

Společnosti kontrolované společností Czech Proper Investments, a.s. – Kypr	Vlastnický podíl [%]
ALAMONDO LIMITED (do 20.01.2022)	00,00
BREGOVA LIMITED (do 20.01.2022)	00,00
CODIAZELLA LTD	100,00
CPI CYPRUS LIMITED	100,00
DORESTO LIMITE (20.01.2022)	00,00
LERIEGOS LIMITED	100,00
MESARGOSA LIMITED (do 20.01.2022)	00,00
NUKASSO HOLDINGS LIMITED (v likvidaci)	100,00
SASHKA LIMITED	100,00
SHAHEDA LIMITED (do 20.01.2022)	00,00
VOLANTI LIMITED	100,00
ZLATICO LIMITED	99,90

Společnosti kontrolované společností Czech Proper Investments, a.s. – Švýcarsko	Vlastnický podíl [%]
CMA Immobilien SA	99,70
One Crans-Montana SA	99,70
Zerodix S.á.r.l.	99,70
Rannchmatti SA	100,00

Společnosti kontrolované společností Czech Proper Investments, a.s. – Srbsko	Vlastnický podíl [%]
CPI Services d.o.o. Beograd	100,00

Společnosti kontrolované společností CPI FIM SA (LU)	Vlastnický podíl [%]
Beta Development, s.r.o.	100,00
Brno Property Invest XV, s.r.o. (1.4.2022 fúze do Svitavy Property Development, a.s. ⁶⁾)	00,00
Bubny Development, s.r.o.	20,00
BYTY PODKOVA, a.s. (01.07.2022 odstěpení části jmění do nově vzniklé společnosti Rezidence Kunratice s.r.o. ⁷⁾)	100,00
Camuzzi, a.s.	100,00
Castor Investments sp. z o.o.	100,00
Castor Investments sp. z o.o. S.K.A.	100,00
CD Property, s.r.o.	100,00
CPI – Krásné Březno, a.s.	100,00
CPI – Land Development, a.s. (01.12.2022 odstěpení části jmění do nově vzniklých společností CPI Park Chabařovice, s.r.o. a CPI Podhorský Park, s.r.o.)	100,00
CPI ACAYA S.r.l.	100,00
CPI Italy 130 SPV S.r.l.	100,00
CPI Park Chabařovice, s.r.o. (od 01.12.2022 ²⁾)	100,00
CPI Park Žďárek, a.s.	100,00
CPI Podhorský Park, s.r.o. (od 01.12.2022 ²⁾)	100,00
CPI Pligna S.r.l.	100,00
CPI REV Italy II S.r.l.	100,00
CPI South, s.r.o.	90,00
Darília, a.s.	20,00
Data Trade, s.r.o. (do 16.06.2022)	00,00
Development Doubovská, s.r.o.	75,00
Diana Property Sp. z o.o.	100,00
Equator IV Offices sp. z o.o.	100,00
Estate Grand, s.r.o.	100,00
Eurocentrum Offices sp. z o.o.	100,00
Famlico	100,00
Industrial Park Stříbro, s.r.o.	100,00
JÍHOVÝCHODNÍ MĚSTO, a.s.	100,00
Land Properties, a.s. (01.10.2022 odstěpení části jmění do nově vzniklé společnosti CPI Park Plzeň, s.r.o. ¹⁾)	100,00
CPI Park Plzeň, s.r.o. (od 01.10.2022 ¹⁾)	100,00
LES MAS DU FIGUIER	100,00
Marki Real Estate Sp. z o.o. w likwidacji	100,00
MQM Czech, a.s.	20,00
NOVÁ ZBROJOVKA	100,00
Nupaky, a.s.	100,00
PAC Italy 130 SPV S.r.l. (do 04.07.2022)	00,00
Pietroni, s.r.o.	100,00
Polygon BC, a.s.	20,00
Rezidence Kunratice, s.r.o. ⁷⁾ (od 01.07.2022)	100,00
Rezidence Pragovka, s.r.o.	100,00
SCP Reflets (do 10.03.2022)	00,10
Strakonice Property Development, a.s.	100,00
STRM Alfa, a.s.	20,00
STRM Beta, a.s.	100,00
STRM Gama, a.s.	100,00
Brno Property Development XV., a.s. (dříve Svitavy Property Development, a.s., 01.04.2022 fúze Svitavy Property Development, a.s. a Brno Property Invest XV., s.r.o. ⁸⁾)	100,00
Uniborc S.A.	35,00
Vysočany Office, a.s.	20,00
WFC Investments sp. z o.o.	100,00

¹⁾ Land Properties, a.s. – 1. října 2022 Společnost Land Properties, a.s., se sídlem Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 273 72 928, se rozdělila odštěpením se vznikem nové společnosti dle projektu vyhotoveného dne 28.7.2022 společností Land Properties, a.s. jako rozdělovanou společností, dle něhož rozdělovaná společnost Land Properties, a.s. nezanikla, ale došlo k přechodu vyčleněné části jmění rozdělované společnosti uvedené v projektu na odštěpením vzniklou nástupnickou společností CPI Park Plzeň, s.r.o., se sídlem Praha 1, Nové Město, Vladislavova 1390/17, PSČ 110 00, IČO 175 80 650.

²⁾ CPI – Land Development, a.s. – 1. prosince 2022 Společnost CPI – Land Development, a.s., se sídlem Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 272 32 166, se rozdělila odštěpením se vznikem dvou nových společností dle projektu vyhotoveného dne 20. října 2022 společností CPI – Land Development, a.s. jako rozdělovanou společností, dle něhož rozdělovaná společnost CPI – Land Development, a.s. nezanikla, ale došlo k přechodu vyčleněných částí jmění rozdělované společnosti uvedených v projektu na odštěpením vzniklé nástupnické společnosti CPI Park Chabařovice, s.r.o., se sídlem Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 177 94 340 a CPI Podhorský Park, s.r.o., se sídlem Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 177 94 552.

³⁾ CPI Retail Portfolio VIII, s.r.o. – 1. září 2022 Dle projektu fúze sloučením vyhotoveného dne 12. července 2022 zúčastněnými společnostmi (i) CPI Delta, a.s., se sídlem Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 242 82 944, (ii) Žďirec Property Development, a.s., se sídlem Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 281 78 831, (iii) Příbor Property Development, s.r.o., se sídlem Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 421 96 329, na straně jedné jako zanikajícími společnostmi, a (iv) společností CPI Retail Portfolio VIII s.r.o., se sídlem Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 279 09 310, na straně druhé jako nástupnickou společností, došlo k zániku zanikajících společností CPI Delta, a.s., Žďirec Property Development, a.s. a Příbor Property Development, s.r.o. bez likvidace a k přechodu jejich jmění na nástupnickou společnost CPI Retail Portfolio VIII s.r.o., která vstoupila do právního postavení zanikajících společností.

⁴⁾ CPI Retail Portfolio I, a.s. – 1. října 2022 Dle projektu fúze sloučením vyhotoveného dne 16. srpna 2022 zúčastněnými společnostmi CPI Retail Portfolio V, s.r.o., se sídlem Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 271 17 308 a CPI Retail Portfolio VI, s.r.o., se sídlem Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 273 86 023, na straně jedné jako zanikajícími společnostmi, a CPI Retail Portfolio I, a.s., se sídlem Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 243 13 459, na straně druhé jako nástupnickou společností, došlo k zániku zanikajících společností CPI Retail Portfolio V, s.r.o. a CPI Retail Portfolio VI, s.r.o. bez likvidace a k přechodu jejich jmění na nástupnickou společnost CPI Retail Portfolio I, a.s., která vstoupila do právního postavení zanikajících společností.

⁵⁾ CPI Théta, a.s. – 1. prosince 2022 Dle projektu fúze sloučením vyhotoveného dne 23. září 2022 zúčastněnými společnostmi FVE CHZ s.r.o., se sídlem Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 281 17 301, na straně jedné jako zanikající společností, a CPI Théta, a.s., se sídlem Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 086 68 043, na straně druhé jako nástupnickou společností, došlo k zániku zanikající společnosti FVE CHZ s.r.o. bez likvidace a k přechodu jejího jmění na nástupnickou společnost CPI Théta, a.s., která vstoupila do právního postavení zanikající společnosti.

⁶⁾ Svitavy Property Development, a.s. – 1. dubna 2022 Dle projektu fúze sloučením vyhotoveného dne 1. prosince 2021 zúčastněnými společnostmi Brno Property Invest XV, s.r.o., se sídlem Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 479 11 476, na straně jedné jako zanikající společností, a Svitavy Property Development, a.s., se sídlem Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 281 65 489, na straně druhé jako nástupnickou společností, došlo k zániku zanikající společnosti Brno Property Invest XV, s.r.o. bez likvidace a k přechodu jejího jmění na nástupnickou společnost Svitavy Property Development, a.s., která vstoupila do právního postavení zanikající společnosti. Současně společnost Svitavy Property Development, a.s. byla přejmenována na Brno Property Invest XV, a.s.

⁷⁾ Rezidence Kunratice, s.r.o. – 1. července 2022 Společnost vznikla rozdělením společností BYTY PODKOVA, a.s., se sídlem Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 268 44 591, odštěpením se vznikem nové společnosti dle projektu vyhotoveného dne 21. dubna 2022 společností BYTY PODKOVA, a.s. jako rozdělovanou společností, dle něhož rozdělovaná společnost BYTY PODKOVA, a.s. nezanikla, ale došlo k přechodu vyčleněné části jmění rozdělované společnosti uvedené v projektu na odštěpením vzniklou nástupnickou společností Rezidence Kunratice, s.r.o., Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 172 00 865.

⁸⁾ DeA Generation Fund S.c.r.l. – Společnost je ovládaná většinovým vlastnickým podílem ve výši 93,3 % CPI Property Group S.A.

¹ Uvedené vlastnické podíly u jednotlivých společností odpovídají podílu mateřské společnosti Czech Property Investments, a.s., respektive CPI FIM SA.

Czech Property Investments, a.s.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2022

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

Nedílnou součástí této účetní závěrky je příloha.

	Bod	2022	2021
Výnosy ze služeb	4.1	474 594	141 011
Přímé provozní náklady	4.1	-445 940	-113 403
Čistý obchodní výsledek hospodaření		28 654	27 608
Čistý podíl na výsledku hospodaření dceřiných společností	3.1	1 737 578	6 262 264
Čistý výnos z prodeje dceřiných společností	4.2	887 869	458 538
Odpisy a snížení hodnoty	4.3	-272 456	91 510
Ostatní provozní výnosy		2 002	1 728
Správní náklady	4.4	-18 195	-21 517
Ostatní provozní náklady	4.5	-1 230	-29 120
Provozní výsledek hospodaření		2 364 222	6 791 011
Úrokové výnosy	4.7	840 792	906 084
Úrokové náklady	4.8	-727 947	-779 781
Ostatní čistý finanční výsledek hospodaření	4.9	-189 896	-121 595
Finanční výsledek hospodaření		-77 051	4 708
Výsledek hospodaření před zdaněním		2 287 172	6 795 719
Daň z příjmů	4.6	-28 290	44 023
Výsledek hospodaření za období		2 258 882	6 839 742
Položky, které se následně mohou reklasifikovat do hospodářského výsledku:			
Čistý zisk z pohybu reálné hodnoty zajišťovacích nástrojů		1 237 827	48 262
Podíl na ostatním úplném výsledku hospodaření dceřiných společností	3.1	-969 416	-1 426 819
Daň z příjmů z ostatního úplného výsledku hospodaření	4.9	-235 187	-9 170
Ostatní úplný výsledek hospodaření		33 224	-1 387 727
Úplný výsledek hospodaření připadající vlastníkům společnosti celkem za období		2 292 105	5 452 015

VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI

Nedílnou součástí této účetní závěrky je příloha.

	Bod	K 31. prosinci 2022	K 31. prosinci 2021
Dlouhodobá aktiva			
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	3.1	56 232 490	64 497 131
Kapitálové investice	5.1	161 716	24
Dlouhodobý nehmotný majetek a goodwill		10	32
Pozemky, budovy a zařízení	5.2	316 552	23 524
Ostatní finanční investice	5.3	13 723	13 723
Dlouhodobé finanční deriváty	5.4	1 295 032	48 261
Poskytnuté úvěry	5.5	24 519 384	17 255 365
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky		-	11 545
Odložená daňová pohledávka		10 609	29 729
Dlouhodobá aktiva celkem		82 549 516	81 879 334
Krátkodobá aktiva			
Zásoby		935	-
Pohledávky z obchodních vztahů	5.6	339 721	115 406
Poskytnuté úvěry	5.5	1 942 896	2 637 049
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	5.7	1 256 446	1 465 349
Ostatní krátkodobá finanční aktiva	5.8	378 851	541 196
Ostatní krátkodobá nefinanční aktiva	5.9	175 015	96 303
Krátkodobá aktiva celkem		4 093 864	4 855 303
Aktiva celkem		86 643 380	86 734 637
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	5.10	6 186 997	6 186 997
Ostatní kapitálové fondy		42 652 602	46 602 812
Ostatní rezervy		-1 354 504	-1 387 727
Nerozdělené zisky minulých let		16 368 023	15 833 331
Vlastní kapitál celkem		63 853 118	67 235 413
Dlouhodobé závazky			
Finanční závazky	5.11	21 927 006	15 888 453
Závazky z obchodních vztahů		12 389	2 026
Odložené daňové závazky	4.6	244 357	-
Dlouhodobé závazky celkem		22 183 752	15 890 479
Krátkodobé závazky			
Finanční závazky	5.11	224 389	357 764
Závazky z obchodních vztahů	5.12	107 350	50 345
Přijaté zálohy	5.13	8 051	188 934
Ostatní krátkodobé finanční závazky	5.14	254 635	3 009 149
Ostatní krátkodobé nefinanční závazky		12 085	2 553
Krátkodobé závazky celkem		606 510	3 608 745
Pasiva celkem		86 643 380	86 734 637

VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

Nedílnou součástí této účetní závěrky je příloha.

	Základní kapitál	Emisní ážio	Zákonný rezervní fond	Ostatní rezervy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2020	6 186 997	575 942	30 810	-	39 934 121	11 668 589	58 396 459
Výsledek hospodaření za účetní období	-	-	-	-	-	6 839 742	6 839 742
Příplatky do vlastního kapitálu	-	-	-	-	6 061 939	-	6 061 939
Výplata dividend	-	-	-	-	-	-2 675 000	-2 675 000
Podíl na ostatním úplném výsledku hospodaření dceřiných společností	-	-	-	-1 426 819	-	-	-1 426 819
Zajištění	-	-	-	39 092	-	-	39 092
Zůstatek k 31. prosinci 2021	6 186 997	575 942	30 810	-1 387 727	45 996 060	15 833 331	67 235 413
Výsledek hospodaření za účetní období	-	-	-	-	-	2 258 882	2 258 881
Výplaty z ostatních kapitálových fondů	-	-	-	-	-3 919 400	-	-3 919 400
Výplata dividend	-	-	-	-	-	-1 755 000	-1 755 000
Podíl na ostatním úplném výsledku hospodaření dceřiných společností	-	-	-	-969 416	-	-	-969 416
Zajištění	-	-	-	1 002 640	-	-	1 002 640
Přesuny ve vlastním kapitálu	-	-	-30 810	-	-	30 810	-
Zůstatek k 31. prosinci 2022	6 186 997	575 942	0	-1 354 504	42 076 660	16 368 023	63 853 118

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Nedílnou součástí této účetní závěrky je příloha.

	Bod	31. prosince 2022 2 287 172	31. prosince 2021 6 795 720
Výsledek hospodaření před zdaněním			
Úpravy o:			
(Zrušení)/ snížení hodnoty aktiv	4.3	272 456	-91 510
Zisk prodeje majetkových účastí v dceřiných společnostech	4.2	-887 869	-458 538
Čisté finanční (výnosy)	4.7, 4.8	-112 845	-126 303
Podíl na výsledku hospodaření majetkových účastí	3.1	-1 737 578	-6 262 264
Kurzové rozdíly a ostatní nepeněžní úpravy	4.8	116 556	277 831
Výsledek hospodaření před změnami pracovního kapitálu a majetkových účastí		-62 108	134 936
(Zvýšení)/ snížení stavu pohledávek		-129 137	-95 556
Zvýšení stavu závazků		-410 948	243 138
Zvýšení stavu zásob		-935	-
Snížení stavu majetkových účastí z titulu přijatých dividend	3.1	-64 472	-304 197
Zaplacená daň z příjmů		-	130
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		-667 601	-21 549
Pořízení majetkových účastí v dceřiných společnostech	3.1	-152 896	-471 437
Prodej majetkových účastí v dceřiných společnostech	4.2	13 287 903	3 302 337
Pořízení majetkových účastí ve společnostech pod podstatným vlivem		-161 716	-
Pořízení staveb		-315 100	-19 114
Kapitálové vklady do dceřiných společností	3.1	-3 058 807	-3 229 953
Pořízení nehmotného majetku		-1 326	-
Příjmy z prodeje dceřiných společností		-	-
Poskytnuté úvěry	5.3	-9 797 287	-3 677 634
Splacené úvěry	5.3	2 737 212	332 209
Přijaté dividendy	3.1	72 678	347 844
Přijaté úroky		1 017 560	584 325
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		3 628 221	-2 831 423
Příjmy z kapitálových vkladů		-3 919 400	6 061 939
Zaplacené úroky	5.8	-927 686	-717 097
Čerpání úvěrů a půjček	5.8	6 585 789	5 159 277
Splacení úvěrů a půjček	5.8	-478 224	-6 530 166
Vyplacené dividendy	5.10	-4 430 000	-
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		-3 169 522	3 973 953
Čistý nárůst peněžních prostředků		-208 903	1 120 981
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období		1 465 349	344 368
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období		1 256 446	1 465 349

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

Po rozvahovém dni došlo ke změně člena představenstva Společnosti, kterým je od 21. listopadu 2023 Pavel Měchura.

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 17. května 2024.

Konsolidovaná účetní závěrka skupiny CPI PG k 31. prosinci 2022 je k dispozici na webových stránkách skupiny.

(b) Nové standardy

Od roku 2023 jsou závazné některé novely standardů a interpretace, ty však nemají na účetní závěrku Společnosti žádný dopad. Společnost neuplatnila před termínem závazné platnosti žádné další standardy, interpretace ani novely standardů, které již byly vydány, ale zatím nejsou závazné.

Nové standardy a interpretace, které dosud nenabýly účinnosti

Několik nových standardů, novel standardů a interpretací účinných pro roční účetní období začínající po 1. lednu 2022 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 vykazána 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 vykazovaná 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 vykazání 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 oprávky (viz níže) a ztráty ze snížení hodnoty (viz bod 2.2 (g)).

Pořizovací cena zahrnuje výdaje, které jsou přímo přiřaditelné pořízení daného majetku. Pořizovací cena majetku vlastní výroby zahrnuje náklady na materiál a přímé mzdy, jakékoli jiné náklady přímo přiřaditelné uvedení majetku do funkčního stavu podle jeho zamýšleného použití, aktivované výpůjční náklady a poměrnou část režijních výrobních nákladů.

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

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

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

(ii) Odpisy

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

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

Odhadovaná doba životnosti majetku pro běžné a srovnávací období:

Majetek	2022	2021
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 finančního aktiva, 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 premií inkasovaných při splacení úvěru a přímých nákladů na poskytnutí úvěru, jsou časově rozlišovány do výsledku hospodaření s použitím metody efektivní úrokové míry a zvyšují účetní hodnotu daného nástroje v rozsahu, v jakém nejsou vypořádány v období vzniku.

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

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

Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky

Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky jsou finanční aktiva s pevně stanovenými nebo určitelnými platbami, která nejsou kotována na aktivním trhu. Tato aktiva jsou prvotně zaúčtována v reálné hodnotě navýšené o veškeré přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou pohledávky oceněny naběhlou hodnotou s použitím metody efektivní úrokové míry, sníženou o ztráty ze snížení hodnoty.

Společnost provádí prvotní zaúčtování úvěrů a pohledávek ke dni jejich vzniku. Všechna ostatní finanční aktiva jsou prvotně zaúčtována k datu obchodu, což je datum, kdy se Společnost stane účastníkem smluvních ustanovení daného nástroje. Společnost odúčtuje finanční aktivum, když smluvní práva na peněžní toky z finančního aktiva vyprší, nebo když převede práva na smluvní peněžní toky v rámci transakce, v rámci níž jsou převedena v podstatě všechna rizika a 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 zbývající dobu trvání finančního nástroje, bez ohledu na to, kdy dojde k selhání (očekávaná úvěrová ztráta za dobu trvání).

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

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

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

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

(e) Finanční závazky

Nederivátové finanční závazky zahrnují úvěry a půjčky, vydané dluhopisy a závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky.

Společnost provádí prvotní zaúčtování vydaných dluhových cenných papírů a podřízených závazků ke dni jejich vzniku. Všechny ostatní finanční závazky (včetně finančních závazků zařazených do kategorie nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty) jsou prvotně zaúčtovány k datu obchodu, což je datum, kdy se Společnost stane účastníkem smluvních ustanovení daného nástroje. Společnost odúčtuje finanční závazek, pokud dojde ke splnění, zrušení nebo skončení platnosti jejich smluvních povinností.

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

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

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

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

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

Náklady na transakce s dluhopisy

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

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

(f) Základní kapitál

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

(g) Rezervy

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

Pokud je dopad významný, rezervy se stanoví diskontováním očekávaných budoucích peněžních toků sazbou před zdaněním, která odráží aktuální tržní stanovení časové hodnoty peněz a případně rizik specifických pro daný závazek. Změna diskontu rezerv se vykazuje jako finanční náklad.

(h) Výnosy**(i) Poskytnuté služby**

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

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

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

(i) Správní náklady

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

(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, reklasifikace 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 vykázaný 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 2022 a 2021

K 31. prosinci 2022 vykonává společnost kontrolu ve 130 dceřiných společnostech (k 31. prosinci 2021 ve 162 dceřiných společnostech).

Název společnosti	31. prosince 2022		31. prosince 2021	
	Vlastnický podíl (v %)	Účetní hodnota	Vlastnický podíl (v %)	Účetní hodnota
Airport City Kft.	-	-	100,00 %	725 185
ALIZÉ PROPERTY, a.s.	-	-	100,00 %	354 396
Andrássy Hotel Zrt.	100,00 %	173 305	100,00 %	162 873
Arena Corner Kft.	-	-	100,00 %	767 955
Atrium Complex Sp. z o.o.	100,00 %	1 066 187	100,00 %	1 160 929
Balvinder, a.s.	100,00 %	33 793	100,00 %	-
Baudry Beta, a.s.	100,00 %	236 966	100,00 %	192 753
BAYTON Alfa, a.s.	100,00 %	114 848	100,00 %	68 105
BAYTON Gama, a.s. (konsolidované zůstatky)	91,17 %	1 106 475	91,17 %	967 024
BC 99 Office Park Kft.	-	-	100,00 %	1 156 408
Beroun Property Development, a.s.	-	-	100,00 %	271 208
Best Properties South, a.s.	100,00 %	1 535 433	100,00 %	1 513 964
BPT Development, a.s.	100,00 %	2 809	100,00 %	3 012
Brandýs Logistic, a.s.	-	-	100,00 %	1 197 571
Brno Development Services, s.r.o.	100,00 %	77 839	100,00 %	1 788
BRNO INN, a.s.	100,00 %	344 657	100,00 %	353 769
Březiněves, a.s.	100,00 %	369 977	100,00 %	360 119
BWGH Offices Sp. z o.o.	100,00 %	-	100,00 %	-
BWK Offices Sp. z o.o.	100,00 %	-	100,00 %	-
BWV Offices Sp. z o.o.	100,00 %	-	100,00 %	-
Byty Lehovec, s.r.o.	100,00 %	32 092	100,00 %	127 183
Camposota, s.r.o.	100,00 %	96	-	-
Carpenter Invest, a.s.	100,00 %	95 885	100,00 %	91 520
CB Property Development, a.s.	-	-	100,00 %	585 641
CENTRAL TOWER 81 Sp. z o.o.	100,00 %	306 276	100,00 %	294 577
Ceratopsia, a.s.	100,00 %	1 959	-	-
Centrum Ogrody Sp. z o.o.	-	-	100,00 %	-
City Gardens Sp. z o.o.	100,00 %	859 791	100,00 %	1 070 972
City Market Dunakeszi Kft.	-	-	100,00 %	311 697
City Market Soroksár Kft.	-	-	100,00 %	133 981
Conradian, a.s.	100,00 %	58 719	100,00 %	57 705
CPI Black, s.r.o.	100,00 %	96	-	-
CPI Blatiny, s.r.o.	100,00 %	72 135	100,00 %	20
CPI - Bor, a.s.	100,00 %	1 068 566	100,00 %	821 420
CPI - Real Estate, a.s.	100,00 %	286 996	100,00 %	275 554
CPI - Zbraslav, a.s.	100,00 %	106 936	100,00 %	101 804
CPI Beet, a.s.	100,00 %	92 668	100,00 %	157 090
CPI BYTY, a.s. (konsolidované zůstatky)	100,00 %	15 105 395	100,00 %	12 622 048
CPI CYPRUS LIMITED	100,00 %	-	100,00 %	-
CPI Delta, a.s.	-	-	100,00 %	71 710
CPI East, s.r.o.	100,00 %	1 957 671	100,00 %	2 013 153
CPI Energo, a.s.	100,00 %	116 531	100,00 %	70 691
CPI Facility Slovakia, a.s. (konsolidované zůstatky)	100,00 %	3 812	100,00 %	7 661
CPI Finance Ireland II Limited	-	-	100,00 %	-
CPI Flats, a.s. (konsolidované zůstatky)	100,00 %	50 872	100,00 %	57 805
CPI France aSASU	100,00 %	-	100,00 %	-
CPI Green, a.s.	100,00 %	2 048	100,00 %	2 030
CPI Group Services, a.s.	100,00 %	1 947	-	-
CPI Hotels Properties, a.s.	100,00 %	180 126	100,00 %	186 646
CPI Hotels, a.s. (konsolidované zůstatky)	100,00 %	-	100,00 %	-
CPI Hungary Investments Kft.	100,00 %	828 734	100,00 %	822 481
CPI Hungary Kft. (konsolidované zůstatky)	100,00 %	46 929	100,00 %	48 343
CPI IMMO, S.à.r.l.	100,00 %	-	100,00 %	-
CPI Kappa, s.r.o.	100,00 %	56 741	100,00 %	54 076
CPI Kvarta, s.r.o.	-	-	100,00 %	-
CPI Kvinta, s.r.o.	100,00 %	7	100,00 %	44
CPI Management, s.r.o.	100,00 %	31 885	100,00 %	-
CPI Národní, s.r.o.	100,00 %	3 139 313	100,00 %	3 473 553
CPI Office Business Center, s.r.o.	100,00 %	1 603 306	100,00 %	1 801 964
CPI Office Prague, s.r.o.	100,00 %	450 296	100,00 %	1 070 522
CPIPG Management S.à r.l. (konsolidované zůstatky)	100,00 %	2 420 681	100,00 %	1 331 050

Název společnosti	31. prosince 2022		31. prosince 2021	
	Vlastnický podíl (v %)	Účetní hodnota	Vlastnický podíl (v %)	Účetní hodnota
CPI Poland Offices Sp. z o.o.	-	-	100,00 %	-
CPI Poland Property Management Sp. z o.o.	100,00 %	4 092	100,00 %	1 718
CPI Poland Sp. z o.o.	100,00 %	-	100,00 %	7 793
CPI Property Development Sp. z o.o.	100,00 %	-	100,00 %	-
CPI Reality, a.s. (konsolidované zůstatky)	100,00 %	1 149 689	100,00 %	1 100 976
CPI Retail Portfolio Holding Kft. (konsolidované zůstatky)	100,00 %	931 691	100,00 %	122 572
CPI Retail Portfolio I, a.s. (konsolidované zůstatky)	100,00 %	318 280	100,00 %	284 948
CPI Retail Portfolio II, a.s. (konsolidované zůstatky)	-	-	100,00 %	254 177
CPI Retail Portfolio VIII, s.r.o.	100,00 %	243 915	100,00 %	84 865
CPI Retails ONE, a.s.	-	-	100,00 %	133 916
CPI Retails THREE, a.s.	-	-	100,00 %	437 704
CPI Retails TWO, a.s.	-	-	100,00 %	163 956
CPI Sekunda, s.r.o.	100,00 %	8 930	100,00 %	866
CPI Services, a.s.	100,00 %	197 465	100,00 %	208 886
CPI Services d.o.o. Beograd	100,00 %	2 747	-	-
CPI Services CRO d.o.o.	100,00 %	-	-	-
CPI Silver, a.s.	100,00 %	1 959	-	-
CPI Shopping MB, a.s.	100,00 %	310 051	100,00 %	330 746
CPI Shopping Teplice, a.s.	100,00 %	218 787	100,00 %	241 243
CPI Théta, a.s.	100,00 %	44 716	100,00 %	2 029
CPI Vestec, s.r.o.	-	-	100,00 %	322 878
CPI Žabotova, a.s.	100,00 %	184 580	100,00 %	99 395
CT Development Sp. z o.o.	100,00 %	116 714	100,00 %	137 732
Čadca Property Development, s.r.o.	-	-	100,00 %	144 436
Čáslav Investments, a.s.	-	-	100,00 %	47 706
Diana Development Sp. z o.o.	100,00 %	63 129	100,00 %	61 320
Direopona, s.r.o.	100,00 %	96	-	-
Ea Einhundertvierundneunzigste WT Holding GmbH	100,00 %	-	-	-
EMH South, s.r.o.	100,00 %	195 984	100,00 %	184 875
Equator II Development Sp. z o.o.	100,00 %	460 204	100,00 %	562 471
Equator Real Sp. z o.o.	100,00 %	480 893	100,00 %	467 968
Europeum Kft.	100,00 %	792 826	100,00 %	758 736
Farhan, a.s.	100,00 %	415 740	100,00 %	448 478
Felicia Shopping Center Srl	100,00 %	282 232	100,00 %	313 192
Futurum HK Shopping, s.r.o.	100,00 %	680 862	100,00 %	863 300
Gadwall Sp. z o.o.	100,00 %	171 549	100,00 %	177 650
Gateway Office Park Kft.	-	-	100,00 %	1 710 466
GCA Property Development Sp. z o.o.	100,00 %	349 557	100,00 %	374 252
HD Investment, s.r.o.	100,00 %	25	100,00 %	-
Hightech Park Kft.	100,00 %	289 258	100,00 %	295 892
Hospitality Invest, S.à.r.l. (konsolidované zůstatky)*	100,00 %	-	100,00 %	-
Hraničář, a.s.	100,00 %	99 965	100,00 %	109 528
IGY2 CB, a.s.	-	-	100,00 %	214 076
Janáčkovo nábřeží 15, s.r.o.	100,00 %	152 571	100,00 %	46 086
Jeseník Investments, a.s.	-	-	100,00 %	38 331
Karnosota, a.s.	100,00 %	1 959	-	-
Kerina, a.s.	100,00 %	307 879	100,00 %	298 041
KOENIG Shopping, s.r.o.	100,00 %	428 536	100,00 %	430 516
Komárno Property Development, a.s.	-	-	100,00 %	130 187
Kosmonosy Investments, s.r.o.	100,00 %	-	100,00 %	38
LD Praha, a.s.	100,00 %	130 382	100,00 %	118 844
LE REGINA WARSAW Sp. z o.o.	100,00 %	64 025	100,00 %	67 189
LERIEGOS Kft. (konsolidované zůstatky)	-	-	100,00 %	292 913
Levice Property Development, a.s.	-	-	100,00 %	45 778
Lockhart, a.s.	100,00 %	219 510	100,00 %	122 594
Lucemburská 46, a.s.	100,00 %	426 646	100,00 %	422 279
Marissa Omikrón, a.s.	100,00 %	199 317	100,00 %	195 369
Marissa Tau, a.s.	100,00 %	313 362	100,00 %	355 087
Marissa Théta, a.s.	100,00 %	18 748	100,00 %	2 266
Marissa West, a.s.	100,00 %	1 042 146	100,00 %	883 215
Marissa Ypsilon, a.s.	-	-	100,00 %	530 039
MARRETIM, s.r.o.	100,00 %	20 691	100,00 %	9 400
Megalotonia, s.r.o.	100,00 %	96	-	-
Michalovce Property Development, a.s.	-	-	100,00 %	79 743
Moniuszki Office Sp. z o.o.	100,00 %	166 093	100,00 %	242 715
MUXUM, a.s.	100,00 %	198 603	100,00 %	197 774

Název společnosti	31. prosince 2022		31. prosince 2021	
	Vlastnický podíl (v %)	Účetní hodnota	Vlastnický podíl (v %)	Účetní hodnota
Na Poříčí, a.s.	100,00 %	834 569	100,00 %	868 709
New Age Kft.	100,00 %	95 720	100,00 %	98 019
Notosoaria, s.r.o.	100,00 %	96	-	-
Nukasso Holding Limited (konsolidované zůstatky)	100,00 %	-	100,00 %	-
Nymburk Property Development, a.s.	100,00 %	969 572	100,00 %	880 764
OC Nová Zdobov, a.s.	-	-	100,00 %	364 857
OC Spektrum, s.r.o.	-	-	100,00 %	145 342
Olomouc Building, a.s.	100,00 %	159 054	100,00 %	161 684
Orchard Hotel, a.s.	100,00 %	107 612	100,00 %	101 525
Outlet Arena Moravia, s.r.o.	100,00 %	112	100,00 %	150
Oxford Tower Sp. z o.o. (konsolidované zůstatky)	100,00 %	346 933	100,00 %	372 688
Ozrics Kft.	100,00 %	150 991	100,00 %	188 658
OZ Trmice, a.s.	100,00 %	1 999	-	-
Platněfská 10, s.r.o.	100,00 %	19 210	-	-
Pelhřimov Property Development, a.s.	-	-	100,00 %	52 430
Považská Bystrica Property Development, a.s.	-	-	100,00 %	143 370
Prievidza Property Development, a.s.	-	-	100,00 %	65 733
Projekt Nisa, s.r.o.	100,00 %	448 540	100,00 %	369 286
Projekt Zlatý Anděl, s.r.o.	100,00 %	1 240 444	100,00 %	1 358 245
Prosta 69 Sp. z o.o.	100,00 %	163 693	100,00 %	228 576
Prostějov Investments, a.s.	100,00 %	37 091	100,00 %	44 950
Příbor Property Development, s.r.o.	-	-	100,00 %	33 174
Radom Property Development Sp. z o.o.	-	-	100,00 %	44 844
Rembertów Property Development Sp. z o.o.	-	-	100,00 %	36 095
Residence Belgická, s.r.o.	100,00 %	68 131	100,00 %	61 420
Residence Izabella Zrt.	100,00 %	108 808	100,00 %	120 222
Rezidence Jančova, s.r.o.	100,00 %	17 500	100,00 %	13 169
Rezidence Malkovského, s.r.o.	100,00 %	16 261	100,00 %	6 351
SASHKA LIMITED (konsolidované zůstatky)	100,00 %	4 206 672	100,00 %	4 486 811
Statenice Property Development, a.s.	100,00 %	191 140	100,00 %	211 349
Svitavy Property Alfa, a.s.	-	-	100,00 %	162 593
Tachov Investments, s.r.o.	100,00 %	16 184	100,00 %	16 842
TARNÓW PROPERTY DEVELOPMENT Sp. z o.o.	-	-	100,00 %	31 468
Trebišov Property Development, s.r.o.	-	-	100,00 %	94 505
Třinec Investments, s.r.o.	-	-	100,00 %	87 757
Třinec Property Development, a.s.	100,00 %	125 854	100,00 %	139 327
Tyršova 6, a.s.	100,00 %	175 880	100,00 %	172 407
U svatého Michala, a.s.	100,00 %	145 163	100,00 %	136 086
V Team Prague, s.r.o.	100,00 %	1 670	100,00 %	68 913
Vigano, a.s.	100,00 %	98 056	100,00 %	109 416
Vulcanion, a.s.	100,00 %	1 956	-	-
WFC Offices Sp. z o.o.	-	-	100,00 %	-
Zamość Property Development Sp. z o.o.	-	-	100,00 %	55 536
Zamość Sadowa Property Development Sp. z o.o.	-	-	100,00 %	66 872
ZET.office, a.s.	100,00 %	162 244	100,00 %	167 002
Zgorzelec Property Development Sp. z o.o.	100,00 %	-	100,00 %	16 877
ZLATICO LIMITED (konsolidované zůstatky)	99,90 %	574 038	99,90 %	592 577
Ždírec Property Development, a.s.	-	-	100,00 %	21 382
Celkem		56 232 490		64 497 131

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

Změny účetní hodnoty majetkových účastí v dceřiných společnostech

	2022	2021
Počáteční zůstatek	64 497 131	59 076 244
Přírůstky majetkových účastí v dceřiných společnostech	152 896	471 437
Účetní hodnota prodaných dceřiných společností	-12 400 034	-2 843 799
Dividendy	-64 472	-304 197
Kapitálové vklady	3 278 807	3 262 001
Podíl na výsledku hospodaření dceřiných společností	1 737 578	6 262 264
Podíl na ostatním úplném výsledku hospodaření dceřiných společností	-969 416	-1 426 819
Konečný zůstatek	56 232 490	64 497 131

Podíl na ostatním úplném výsledku hospodaření dceřiných společností představuje především podíl na změně rezerv z přepočtu cizích měn.

3.2 Změny majetkových účastí v dceřiných společnostech v roce 2022

a) Pořízení majetkových účastí v dceřiných společnostech

Účetní jednotka	Změna	Podíl vlastněný Skupinou (v %)	Datum změny
FVE CHZ s.r.o.	Akvizice	100,00 %	11. května 2022
Camposota, s.r.o.	Založení	100,00 %	11. května 2022
CPI Black, s.r.o.	Založení	100,00 %	11. května 2022
Direopona, s.r.o.	Založení	100,00 %	11. května 2022
Megalotonia, s.r.o.	Založení	100,00 %	11. května 2022
Notosoaria, s.r.o.	Založení	100,00 %	11. května 2022
Karnosota, a.s.	Založení	100,00 %	11. května 2022
Haterodan, a.s.	Založení	100,00 %	11. května 2022
Ceratopsia, a.s.	Založení	100,00 %	11. května 2022
Vulcanion, a.s.	Založení	100,00 %	11. května 2022
CPI Silver, a.s.	Založení	100,00 %	11. května 2022
OZ Trmice, a.s.	Akvizice	100,00 %	25. května 2022
CPI Group Services, a.s.	Založení	100,00 %	7. června 2022
Ea Einhundertvierundneunzigste WT Holding GmbH	Akvizice	100,00 %	8. června 2022
CPI Services d.o.o. Beograd	Založení	100,00 %	14. června 2022
CPI Services CRO d.o.o.	Založení	100,00 %	15. června 2022

b) Prodej majetkových účastí v dceřiných společnostech

Účetní jednotka	Změna	Podíl vlastněný Skupinou (v %)	Datum změny
DORESTO LIMITED	Likvidace	100,00 %	20. ledna 2022
SHAHEDA LIMITED	Likvidace	100,00 %	20. ledna 2022
BREGOVA LIMITED	Likvidace	100,00 %	20. ledna 2022
MESARGOSA LIMITED	Likvidace	100,00 %	20. ledna 2022
Airport City Kft	Prodej	100,00 %	27. ledna 2022
Airport City Phase B Kft	Prodej	100,00 %	27. ledna 2022
IGY2 CB, a.s.	Prodej	100,00 %	17. února 2022
CB Property Development, a.s.	Prodej	100,00 %	17. února 2022
LERIEGOS Kft.	Prodej	100,00 %	23. února 2022
BC 91 Real Estate Kft	Prodej	100,00 %	23. února 2022
CPI Finance Ireland II Ltd.	Likvidace	100,00 %	28. února 2022
CPI Kvarta, s.r.o.	Prodej	100,00 %	2. března 2022
Brandýs Logistic, a.s.	Prodej	100,00 %	9. března 2022
CPI Vestec, s.r.o.	Prodej	100,00 %	9. března 2022
WFC Offices sp. z o.o.	Likvidace	100,00 %	14. dubna 2022
Centrum Ogrody Sp. Z o.o.	Likvidace	100,00 %	15. dubna 2022
CPI Poland Offices sp. z o.o.	Likvidace	100,00 %	26. dubna 2022
Marissa Ypsilon, a.s.	Prodej	100,00 %	29. července 2022
CPI Retail Portfolio II, a.s.	Přeprodej	100,00 %	19. září 2022
CPI Retail Portfolio IV, s.r.o.	Přeprodej	100,00 %	19. září 2022
OC Nová Zdobov a.s.	Přeprodej	100,00 %	19. září 2022
Beroun Property Development, a.s.	Přeprodej	100,00 %	19. září 2022
OC Spektrum, s.r.o.	Přeprodej	100,00 %	19. září 2022
CPI Retails ONE, a.s.	Přeprodej	100,00 %	19. září 2022
CPI Retails TWO, a.s.	Přeprodej	100,00 %	19. září 2022
Čáslav Investments, a.s.	Přeprodej	100,00 %	19. září 2022
Jeseník Investments, a.s.	Přeprodej	100,00 %	19. září 2022
Pelhřimov Property Development, a.s.	Přeprodej	100,00 %	19. září 2022
Svitavy Property Alfa, a.s.	Přeprodej	100,00 %	19. září 2022
Třinec Investments, s.r.o.	Přeprodej	100,00 %	19. září 2022
Tarnów Property Development sp. z o.o.	Přeprodej	100,00 %	19. září 2022
Zgorzelec Property Development sp. z o.o.	Přeprodej	100,00 %	19. září 2022
Radom Property Development sp. z o.o.	Přeprodej	100,00 %	19. září 2022
Zamość Property Development sp. z o.o.	Přeprodej	100,00 %	19. září 2022
Zamość Sadowa Property Development sp. z o.o.	Přeprodej	100,00 %	19. září 2022
Rembertów Property Development sp. z o.o.	Přeprodej	100,00 %	19. září 2022
City Market Dunakeszi Kft.	Přeprodej	100,00 %	14. října 2022
City Market Soroksár Kft.	Přeprodej	100,00 %	14. října 2022
ALIZÉ PROPERTY a.s.	Prodej	100,00 %	27. října 2022
GATEWAY Office Park Kft.	Přeprodej	100,00 %	8. listopadu 2022
BC 99 Office Park Kft.	Přeprodej	100,00 %	8. listopadu 2022
Arena Corner Kft.	Přeprodej	100,00 %	8. listopadu 2022
Haterodan, a.s.	Prodej	100,00 %	21. listopadu 2022
Čadca Property Development, s.r.o.	Přeprodej	100,00 %	29. prosince 2022

Účetní jednotka	Změna	Podíl vlastněný Skupinou (v %)	Datum změny
Komárno Property Development, a.s.	Přeprodej	100,00 %	29. prosince 2022
Michalovce Property Development, a.s.	Přeprodej	100,00 %	29. prosince 2022
Považská Bystrica Property Development, a.s.	Přeprodej	100,00 %	29. prosince 2022
Prievidza Property Development, a.s.	Přeprodej	100,00 %	29. prosince 2022
Trebišov Property Development, s. r. o.	Přeprodej	100,00 %	29. prosince 2022
Levice Property Development, a.s.	Přeprodej	100,00 %	29. prosince 2022
CPI Retails THREE, a.s.	Přeprodej	100,00 %	29. prosince 2022
CPI Retails ROSA s.r.o.	Přeprodej	100,00 %	29. prosince 2022

3.3 Změny majetkových účastí v dceřiných společnostech v roce 2021

a) Pořízení majetkových účastí v dceřiných společnostech

Účetní jednotka	Změna	Podíl vlastněný Skupinou (v %)	Datum akvizice
MARRETIM, s.r.o.	Akvizice	100,00 %	30. dubna 2021
ALIZÉ PROPERTY, a.s.	Akvizice	100,00 %	10. června 2021
CPI Žabotova, a.s.	Akvizice	100,00 %	11. listopadu 2021

b) Prodej majetkových účastí v dceřiných společnostech

Účetní jednotka	Změna	Podíl vlastněný Skupinou (v %)	Datum prodeje
Marissa Gama, a.s.	Prodej	100,00 %	7. prosince 2021
CPI Omikrón, a.s.	Prodej	100,00 %	7. prosince 2021
Marissa Yellow, a.s.	Prodej	100,00 %	17. prosince 2021
CPI Jihlava Shopping, a.s.	Prodej	100,00 %	30. prosince 2021

4 Výkaz o úplném výsledku

4.1 Čistý obchodní výsledek hospodaření

	2022	2021
Výnosy z prodeje služeb poskytnutých spřízněným osobám – výstavba	472 895	133 301
Ostatní služby poskytnuté spřízněným osobám	1 699	7 710
Výnosy ze služeb	474 594	141 011
Přímé provozní náklady – výstavba	-444 925	-112 592
Ostatní přímé provozní náklady	-1 015	-811
Přímé provozní náklady	-445 940	-113 403
Čistý obchodní výsledek hospodaření	28 654	27 608

Výnosy ze služeb a související přímé provozní náklady souvisí s výstavbou projektů (logistických hal) pro spřízněné osoby.

4.2 Čistý zisk z prodeje dceřiných společností

	2022	2021
Příjmy z prodeje dceřiných společností	13 287 903	3 302 337
Účetní hodnota prodaných dceřiných společností	-12 400 034	-2 843 799
Čistý zisk z prodeje dceřiných společností	887 869	458 538

V roce 2022 společnost prodala dceřiné společnosti v celkové hodnotě 13 287,9 mil. Kč, zejména se jednalo o prodej office parků Váci 113 Offices B Hungary Kft. (3 687,8 mil. Kč) a IMMOFINANZ Services Czech Republic, s.r.o. (3 651,7 mil. Kč) a logistických hal HECF Brandýs s.r.o. (1 440,9 mil. Kč) a obchodní center 365.invest, správ. spol., a.s. (958,3 mil. Kč) a kancelářské budovy RSBC JV Brumlovka a.s. (796,9 mil. Kč).

V roce 2021 společnost realizovala celkový výnos 3 302,3 mil. Kč z prodeje dceřiných společností, zejména se jednalo o prodej obchodní center CPI Jihlava Shopping, a.s. (1 213,5 mil. Kč) a Marissa Yellow, a.s. (329,4 mil. Kč) a kancelářských budov Marissa Gama, a.s. (1 374,9 mil. Kč) a CPI Omikron (389,1 mil. Kč).

4.3 Odpisy a snížení hodnoty

	2022	2021
Zvýšení/ (snížení) hodnoty poskytnutých úvěrů	-272 456	91 510
Odpisy a zvýšení/ (snížení) hodnoty celkem	-272 456	91 510

V roce 2022, snížení hodnoty poskytnutých úvěrů představuje především navýšení opravné položky k úvěru poskytnutému MMR Russia S.à r.l o 267,2 mil. Kč (z 69,3 mil. Kč k 31.12.2021 na 336,5 mil. Kč k 31.12.2022).

V roce 2021, zvýšení hodnoty poskytnutých úvěrů představuje především rozpuštění opravné položky k úvěru poskytnutému skupině CPIPG Management v hodnotě 80,0 mil. Kč.

Při výpočtu snížení hodnoty úvěrů poskytnutých dceřiným společnostem bere vedení Společnosti v úvahu čistou hodnotu aktiv dceřiné společnosti. Podle vedení Společnosti představuje čistá hodnota aktiv dceřiných společností nejlepší odhad zpětně získatelných částek poskytnutých půjček. Klíčovým prvkem při určování čisté hodnoty aktiv dceřiných společností je odhad reálné hodnoty nemovitostí v majetku příslušné dceřiné společnosti.

4.4 Správní náklady

	2022	2021
Auditní, daňové a poradenské služby	-1 687	-3 329
Služby poskytnuté na základě mandátní smlouvy	-600	-600
Právní služby	-279	-704
Mzdy, příspěvky na sociální a zdravotní zabezpečení	-14 132	-15 342
Ostatní správní náklady	-1 497	-1 542
Správní náklady celkem	-18 195	-21 517

4.5 Ostatní provozní náklady

	2022	2021
Daně a poplatky	-111	-27
Daňově neuznatelné DPH výdaje	-631	-744
Ostatní provozní náklady	-488	-28 349
Ostatní provozní náklady celkem	-1 230	-29 120

V roce 2022 se snížili ostatní provozní náklady především kvůli zprostředkovatelským provizím za prodej společností Marisa Gama a CPI Omikron, které byly v roce 2021 ve výši 27,5 mil. Kč.

4.6 Daň z příjmů

Daň z příjmů vykázaná ve výsledku hospodaření

	2022	2021
Splatná daň z příjmů celkem	-	-
Dočasné rozdíly	-28 290	44 023
Odložený daňový náklad	-28 290	44 023
Daň z příjmů vykázaná ve výsledku hospodaření celkem	-28 290	44 023

Odsouhlasení efektivní daňové sazby

	2022	2021
Výsledek hospodaření za účetní období	2 258 882	6 839 742
Daň z příjmů vykázaná ve výsledku hospodaření celkem	28 290	-44 023
Výsledek hospodaření před zdaněním	2 287 172	6 795 719
Nominální sazba daně z příjmů právnických osob	19%	19%
Daň z příjmů vypočtená nominální sazbou daně z příjmů právnických osob	-434 563	-1 299 551
Vliv daňové neuznatelných nákladů	-2 448 569	-531 498
Vliv výnosů, které nejsou předmětem daně z příjmů	2 854 842	1 875 072
Daň z příjmů	-28 290	44 023

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 především 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 2022 a 2021

2022	Zůstatek k 1. lednu 2022	Vykázáno ve výsledku hospodaření	Odložená daňová pohledávka - zajištění	Zůstatek k 31. prosinci 2022
Odložená daň, netto	29 729	-28 290	-235 187	-233 748
Celkem	29 729	-28 290	-235 187	-233 748

2021	Zůstatek k 1. lednu 2021	Vykázáno ve výsledku hospodaření	Odložená daňová pohledávka - zajištění	Zůstatek k 31. prosinci 2021
Odložená daň, netto	-5 124	44 023	-9 170	29 729
Celkem	-5 124	44 023	-9 170	29 729

4.7 Úrokové výnosy

	2022	2021
Úrokové výnosy z úvěrů a pohledávek	840 792	906 084
Úrokové výnosy celkem	840 792	906 084

Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů poskytnutých přímo či nepřímo ovládaným subjektům viz bod 5.3 a 7.

4.8 Úrokové náklady

	2022	2021
Úrokové náklady týkající se bankovních i nebankovních úvěrů	-727 947	-779 781
Úrokové náklady celkem	-727 947	-779 781

Úrokové náklady z přijatých úvěrů od spřízněných osob viz bod 5.8 a 7.

4.9 Ostatní finanční výsledek hospodaření

	2022	2021
Ostatní čisté finanční náklady	-3 810	-818
Kurzové ztráty, netto	-212 409	-113 504
Bankovní poplatky	-22 070	-7 273
Výnosy z přecenění finančních derivátů, netto	48 393	-
Ostatní finanční výsledek hospodaření celkem	-189 896	-121 595

V roce 2022 a 2021 souvisí kurzové ztráty zejména s přeceněním poskytnutých a přijatých úvěrů v cizí měně.

5 Výkaz o finanční situaci

5.1 Kapitálové investice

V roce 2022 společnost nakoupila podstatné podíly ve společnostech Nové Holešovice Development a.s. (podíl 50%) za 112,4 mil. Kč, Holešovice Spin Off s.r.o. za 48,2 mil. Kč (podíl 50%) a Kunitz Capital, a.s. (50% podíl) za 1,1 mil. Kč.

5.2 Pozemky, budovy a zařízení

V roce 2022 společnost nakoupila pozemek u Ústí nad Labem v hodnotě 308,7 mil. Kč.

5.3 Ostatní finanční investice

	31. prosince 2022	31. prosince 2021
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

5.4 Finanční deriváty

K 31. prosinci 2022 Společnost vykazovala čtyři úrokové swapy s nominální hodnotou v celkové výši 486,9 mil. EUR a reálnou hodnotou ve výši 1 295,0 mil. Kč. Deriváty byly uzavřené v roce 2021 a 2022 jsou splatné v roce 2028 a 2029. Společnost tyto deriváty uzavřela v souvislosti s bankovními úvěry denominovanými v EUR a uplatňuje na ně zajišťovací účetnictví.

K 31. prosinci 2021 Společnost vykazovala úrokový swap s nominální hodnotou ve výši 207,4 mil. EUR a reálnou hodnotou ve výši 48,3 mil. Kč k 31. prosinci 2021.

5.5 Poskytnuté úvěry

Dlouhodobé

	31. prosince 2022		31. prosince 2021	
	Zůstatek	Průměrná úroková sazba	Zůstatek	Průměrná úroková sazba
Úvěry poskytnuté přímo či nepřímo ovládaným subjektům	19 433 421	2,77 %	12 981 795	5,13 %
Úvěry poskytnuté spřízněným osobám	5 435 467	3,92 %	5 137 088	3,88 %
Úvěry poskytnuté třetím stranám	21 029	5,61 %	198	0,42 %
Směnky	771 680	5,00 %	-	-
Směnky – úroky	7 506	5,00 %	-	-
Dlouhodobé poskytnuté úvěry celkem	25 669 103		18 119 081	
Snížení hodnoty dlouhodobých úvěrů poskytnutých přímo ovládaným subjektům (viz 4.3)	-1 149 719		-863 716	
Dlouhodobé poskytnuté úvěry celkem po snížení hodnoty	24 519 384		17 255 365	

Krátkodobé

	31. prosince 2022		31. prosince 2021	
	Zůstatek	Průměrná úroková sazba	Zůstatek	Průměrná úroková sazba
Úvěry poskytnuté přímo či nepřímo ovládaným subjektům	122 095	1,00 %	451 104	8,11 %
Úvěry poskytnuté spřízněným osobám	258 691	5,96 %	2 196 030	4,49 %
Úvěry poskytnuté třetím stranám	28 533	5,25 %	2	-
Směnky	1 519 245	4,85 %	-	-
Směnky – úroky	14 332	4,85 %	-	-
Krátkodobé poskytnuté úvěry celkem	1 942 896		2 647 136	
Snížení hodnoty krátkodobých úvěrů poskytnutých přímo ovládaným subjektům	-		-10 087	
Krátkodobé poskytnuté úvěry celkem po snížení hodnoty	1 942 896		2 637 049	

V roce 2022 poskytla Společnost nové dlouhodobé úvěry zejména přímo či nepřímo ovládaným společnostem CIPG Management ve výši 6 713,9 mil. Kč, Oxford Tower ve výši 881,1 mil. Kč a Atrium Complex ve výši 97,7 mil. Kč.

K 31. prosinci 2022 poskytla Společnost přímo ovládaným subjektům dlouhodobé úvěry s úrokovou sazbou v rozmezí od 1,47 % do 8,20 % p.a. (od 1,47 % do 8,20 % p.a. k 31. prosinci 2021) a krátkodobé úvěry s úrokovou sazbou 1,00 % p.a. (od 1,00 % p.a. do 5,00 % p.a. k 31. prosinci 2021), viz bod 7.

K 31. prosinci 2022 došlo ke snížení otevřené kreditní pozice vůči spřízněným stranám CPI FIM o 1 790,4 mil. Kč a Sunčani Hvar Real Estate o 164,7 mil. Kč. K 31. prosinci 2022 poskytla Společnost spřízněným osobám dlouhodobé úvěry s úrokovou sazbou v rozmezí od 2,50 % do 7,00 % p.a. (od 2,90 % do 4,00 % p.a. k 31. prosinci 2021) a krátkodobé úvěry s úrokovou sazbou od 5,25 % p.a. do 9,79 % p.a. (od 4,49 % p.a. do 5,25 % k 31. prosinci 2021), viz bod 7.

K 31. prosinci 2022 poskytla Společnost třetím stranám dlouhodobé úvěry s úrokovou sazbou 0,42 % p.a. (0,42 % p.a. k 31. prosinci 2021), viz bod 7.

Současně měla Společnost k 31.12.2022 v držení 3 kusy směnky emitované českou bankovní společností J&T Private Equity B.V. v celkové hodnotě 2 290,9 mil. Kč. Jednotlivé směnky jsou s úrokovými sazbami od 4,7 % p.a. do 5 % p.a. a jsou splatné v červenci a říjnu 2023, resp. v dubnu 2024.

V roce 2022, snížení hodnoty poskytnutých úvěrů představují především vytvořené opravné položky k úvěru poskytnutému společnosti CPI France, a SASU v hodnotě 702,5 mil. Kč a k úvěru poskytnutému společnosti MMR Russia S.á r.l v hodnotě 336,5 mil. Kč.

V roce 2021 poskytla Společnost nové dlouhodobé úvěry přímo či nepřímo ovládaným společnostem CIPG Management ve výši 2 419,5 mil. Kč a CPI Žabotova ve výši 160,4 mil. Kč, dále v roce 2021 došlo k navýšení poskytnutého úvěru společností CIPG Management ve výši 66,4 mil. Kč a MMR Russia ve výši 34,1 mil. Kč.

K 31. prosinci 2021 poskytla Společnost přímo ovládaným subjektům dlouhodobé úvěry s úrokovou sazbou v rozmezí od 1,47 % do 8,20 % p.a. (od 1,47 % do 8,20 % p.a. k 31. prosinci 2020) a krátkodobé úvěry s úrokovou sazbou od 1,00 % p.a. do 5,00 % p.a. (od 1,00 % p.a. do 3,00 % p.a. k 31. prosinci 2020), viz bod 7.

K 31. prosinci 2021 poskytla Společnost spřízněným osobám dlouhodobé úvěry s úrokovou sazbou v rozmezí od 2,90 % do 4,00 % p.a. (od 2,90 % do 4,00 % p.a. k 31. prosinci 2020) a krátkodobé úvěry s úrokovou sazbou od 4,49 % p.a. do 5,25 % p.a. (od 1,24 % p.a. do 5,25 % k 31. prosinci 2020), viz bod 7.

K 31. prosinci 2021 poskytla Společnost třetím stranám dlouhodobé úvěry s úrokovou sazbou 0,42 % p.a. (0,42 % p.a. k 31. prosinci 2020), viz bod 7.

K 31. prosinci 2021 vložila Společnost plně odepsaný úvěr poskytnutý přímo ovládanému subjektu společnosti Nukasso Holding Limited v původní nominální hodnotě 1,1 mld. Kč do vlastního kapitálu této dceřiné společnosti.

Splatnost dlouhodobých úvěrů poskytnutých k 31. prosinci 2022 a 2021 byla následující:

31. prosince 2022	1-2 roky	2-5 let	> 5 let	Celkem
Úvěry poskytnuté přímo či nepřímo ovládaným subjektům	781	18 218 537	64 384	18 283 702
Úvěry poskytnuté ostatním spřízněným osobám	5 048 716	-	386 751	5 435 467
Úvěry poskytnuté třetím stranám	137	1 813	19 079	21 029
Směnky	779 185			779 185
Splatnost poskytnutých dlouhodobých úvěrů celkem	5 828 819	18 220 350	470 214	24 519 383
31. prosince 2021	1-2 roky	2-5 let	> 5 let	Celkem
Úvěry poskytnuté přímo či nepřímo ovládaným subjektům	160 370	2 437 902	9 519 807	12 118 079
Úvěry poskytnuté ostatním spřízněným osobám	-	4 587 986	549 102	5 137 088
Úvěry poskytnuté třetím stranám	-	198	-	198
Splatnost poskytnutých dlouhodobých úvěrů celkem	160 370	7 026 086	10 068 909	17 255 365

5.6 Pohledávky z obchodních vztahů

	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Krátkodobé pohledávky za přímo ovládanými subjekty (viz bod 7)	339 858	115 543
Snížení hodnoty krátkodobých pohledávek z obchodních vztahů	-137	-137
Pohledávky z obchodních vztahů celkem	339 721	115 406

Podrobnější informace o pohledávkách za přímo ovládanými subjekty z obchodních vztahů viz bod 7.

5.7 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Zůstatky na bankovních účtech	1 256 446	1 465 349
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	1 256 446	1 465 349

5.8 Ostatní krátkodobá finanční aktiva

	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Ostatní pohledávky	266	322
Ostatní pohledávky za přímo ovládanými subjekty	4 883	-
Ostatní pohledávky za spřízněnými osobami	342 342	533 837
Ostatní pohledávky za třetími stranami	391	7 037
Pohledávky - Cash pooling	30 969	-
Ostatní krátkodobá finanční aktiva celkem	378 851	541 196

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

Společnost uzavřela smlouvy o postoupení pohledávek se spřízněnými dceřinými společnostmi skupiny CPI PG. K 31. prosinci 2022 činily ostatní krátkodobé pohledávky související s postoupením pohledávek 340,1 mil. Kč (531,5 mil. Kč 31. prosinci 2021).

5.9 Ostatní krátkodobá nefinanční aktiva

	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Uhrazené zálohy na finanční investice	120 000	80 000
Náklady příštích období	45 015	12 768
Ostatní zálohy	10 000	3 535
Celkem	175 015	96 303

Ostatní krátkodobá nefinanční aktiva jsou složena především ze záloh na nákup obchodních podílů v hodnotě 120 mil. Kč a nákladů příštích období v celkové hodnotě 45 mil. Kč. Náklady příštího období představují zejména poplatky za čerpání bankovních úvěrů.

5.10 Vlastní kapitál

Základní kapitál a emisní ážio

Upsaný kapitál Společnosti k 31. prosinci 2022 a 2021 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 veškeré 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 2022 a 2021 celkem 42 076,7 mil. Kč a 45 996,1 mil. Kč. Meziroční pokles 3 919,4 mil. Kč zohledňuje čistou výplatu kapitálových fondů mateřské společnosti. Společnost v průběhu roku 2022 vyplatila z kapitálových fondů mateřské společnosti celkem 4 614,4 mil. Kč a naopak obdržela příspěvek 695,0 mil. Kč.

Ostatní rezervy

Zisk z ostatního úplného výsledku hospodaření společnosti (33,2 mil. Kč) realizovaná v roce 2022 se skládá z podílu na ztrátě z ostatního úplného výsledku dceřiných společností (-969,4 mil. Kč) a čistého zisku po zdanění z pohybu reálné hodnoty zajišťovacích derivátů (1 002,6 mil. Kč). Podíl na ostatním úplném výsledku hospodaření dceřiných společností představuje především podíl na změně rezerv z přepočtu cizích měn.

Nerozdělený zisk

Výsledek hospodaření po zdanění za účetní období roku 2022 činil 2 258,8 mil. Kč. Současně společnost 29. listopadu 2022 vyplatila dividendu ve výši 1 755,0 mil. Kč.

5.11 Finanční závazky

	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Úvěry čerpané od přímo či nepřímo ovládaných subjektů	74 070	76 838
Úvěry od spřízněných osob	10 176 145	10 654 248
Úvěry od třetích stran	2 551	2 460
Bankovní úvěry	11 674 240	5 154 907
Dlouhodobé finanční závazky celkem	21 927 006	15 888 453

	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Úvěry od spřízněných osob	125 759	326 370
Úvěry od třetích stran	32 266	31 394
Bankovní úvěry	66 364	-
Krátkodobé finanční závazky celkem	224 389	357 764

Nárůst finančních závazků v roce 2022 je způsoben novým bankovním úvěrem u Unicredit a Komerční banky, v hodnotě 6 532,1 mil. Kč.

Analýza splatnosti úvěrů

31. prosince 2022	< 1 rok	1-5 let	> 5 let	Celkem
Úvěry čerpané od přímo či nepřímo ovládaných subjektů	-	74 070	-	74 070
Úvěry od spřízněných osob	125 759	10 176 145	-	10 301 904
Úvěry od třetích stran	98 630	789 013	10 887 778	11 775 421
Celkem	224 389	11 039 228	10 887 778	22 151 395
31. prosince 2021	< 1 rok	1-5 let	> 5 let	Celkem
Úvěry čerpané od přímo či nepřímo ovládaných subjektů	-	76 838	-	76 838
Úvěry od spřízněných osob	326 370	43 322	10 610 926	10 980 618
Úvěry od třetích stran	31 394	2 460	5 154 907	5 188 761
Celkem	357 764	122 620	15 765 833	16 246 217

Sesouhlasení pohybu závazků k peněžním tokům z finanční činnosti

	Finanční závazky a vydané dluhopisy Úvěry a půjčky
Zůstatek k 1. lednu 2022	16 246 217
Zaplacené úroky	-927 686
Čerpání úvěrů a půjček	6 585 789
Splacení úvěrů a půjček	-478 224
Změny z peněžních toků z finanční činnosti	5 179 879
Dopad změn měnových kurzů	-370 944
Úrokové náklady	727 947
Zápočet finančních závazků	368 296
Zůstatek k 31. prosinci 2022	22 151 395

	Finanční závazky a vydané dluhopisy Úvěry a půjčky
Zůstatek k 1. lednu 2021	23 180 521
Zaplacené úroky	-717 097
Čerpání úvěrů a půjček	5 159 277
Splacení úvěrů a půjček	-6 530 166
Změny z peněžních toků z finanční činnosti	-2 087 986
Dopad změn měnových kurzů	-909 231
Úrokové náklady	779 781
Zápočet finančních závazků	-4 716 868
Zůstatek k 31. prosinci 2021	16 246 217

5.12 Závazky z obchodních vztahů

Společnost k 31. prosinci 2022 a 2021 nevykazovala žádné obchodní závazky po splatnosti.

5.13 Přijaté zálohy

	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Přijaté provozní zálohy a závdavky	8 051	188 934
Přijaté zálohy celkem	8 051	188 934

K 31. prosinci 2021 představovali přijaté zálohy zejména přijatou zálohu na prodej dceřiné společnosti Airport City v hodnotě 5,3 mil. EUR (134,4 mil. Kč).

5.14 Ostatní krátkodobé finanční závazky

	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Dluhy ke společníkům obchodní korporace při rozdělování zisku	-	2 675 000
Závazky z nesplacených kapitálových vkladů (viz bod 7)	220 000	-
Ostatní závazky k přímo či nepřímo ovládaným subjektům (viz bod 7)	16 833	80 039
Ostatní závazky ke spřízněným osobám (viz bod 7)	188	248 600
Ostatní závazky ke třetím stranám	3 056	2 861
Zádržné	14 558	2 249
Výnosy příštích období - ostatní	-	400
Ostatní krátkodobé finanční závazky celkem	254 635	3 009 149

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

Dluhy ke společníkům obchodní korporace při rozdělování zisku byly vyplaceny v plné výši 10. ledna 2022.

Společnost vložila v průběhu roku 2022 220 mil. Kč. do vlastního kapitálu dceřiné společnosti Projekt Nisa, tento vklad zůstal k 31. prosinci 2022 plně neuhrazen.

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 2022

	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	26 443 023	19 257	26 462 280	-1 149 719
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky*	893 587	-	893 587	-35 219
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1 256 446	-	1 256 446	-
Celkem	28 606 779	19 257	28 626 036	-1 184 938

* 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 2022

	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	19 253	1	1	-	2	19 257
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky*	-	-	-	-	-	-
Celkem	19 253	1	1	-	2	19 257

* 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 2021

	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	19 878 209	14 205	19 892 414	-873 803
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky*	754 388	10 062	764 450	-35 219
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1 465 349	-	1 465 349	-
Celkem	22 111 669	24 267	22 135 936	-909 022

* 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 2021

	1-30 dní po splatnosti	31-90 dní po splatnosti	91-180 dní po splatnosti	181-360 dní po splatnosti	Více než 360 dní po splatnosti	Celkem
Poskytnuté úvěry	-	1	595	6 511	7 098	14 205
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky*	2 884	-	919	4 259	2 000	10 062
Celkem	2 884	1	1 514	10 770	9 098	24 267

* 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.

2022

	Měna	Účetní hodnota
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	EUR	147 985
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	EUR	67 722
Poskytnuté úvěry	EUR	1 021 156
Poskytnuté úvěry	RON	75 749
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	EUR	-1 561
Finanční závazky	EUR	-886 746
Finanční závazky	RON	-75 673
Čistá pozice	EUR	348 556
Čistá pozice	RON	76

2021

	Měna	Účetní hodnota
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	EUR	58 724
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	EUR	21 431
Poskytnuté úvěry	EUR	735 533
Poskytnuté úvěry	RON	81 657
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	EUR	-20 683
Finanční závazky	EUR	-630 791
Finanční závazky	RON	-77 040
Čistá pozice	EUR	164 214
Čistá pozice	RON	4 617

Analýza citlivosti – expozice vůči kurzovému riziku

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

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

Kurzové riziko 2022 – analýza citlivosti

		Původní měna	tis. Kč	Oslabení Kč o 10 %	Změna	Zhodnocení Kč o 10 %	Změna
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	EUR	52 079	1 255 885	1 381 474	125 589	1 130 297	-125 589
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	EUR	67 722	1 633 116	1 796 433	163 312	1 469 809	-163 312
Poskytnuté úvěry	EUR	1 117 062	26 937 944	29 631 738	2 693 794	24 244 150	-2 693 794
Poskytnuté úvěry	RON	75 749	369 124	406 036	36 912	332 211	-36 912
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	EUR	-1 561	-37 645	-41 410	-3 765	-33 881	3 765
Finanční závazky	EUR	-886 746	-21 383 869	-23 522 256	-2 138 387	-19 245 482	2 138 387
Finanční závazky	RON	-75 673	-368 755	-405 631	-36 876	-331 880	36 876
Čistá expozice vůči kurzovému riziku	EUR	348 556	8 405 431	9 245 979	840 543	7 564 893	-840 543
Čistá expozice vůči kurzovému riziku	RON	76	369	405	36	331	-36
Dopad na výsledek hospodaření					840 579		-840 579

Kurzové riziko 2021 – analýza citlivosti

		Původní měna	tis. Kč	Oslabení Kč o 10 %	Změna	Zhodnocení Kč o 10 %	Změna
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	EUR	58 724	1 459 867	1 605 854	145 987	1 313 881	-145 987
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	EUR	21 431	532 772	586 049	53 277	479 495	-53 277
Poskytnuté úvěry	EUR	735 533	18 285 350	20 113 885	1 828 535	16 456 815	-1 828 535
Poskytnuté úvěry	RON	81 657	410 162	451 178	41 016	369 146	-41 016
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	EUR	-20 683	-514 176	-565 594	-51 418	-462 759	51 418
Finanční závazky	EUR	-630 791	-15 681 472	-17 249 619	-1 568 147	-14 113 325	1 568 147
Finanční závazky	RON	-77 040	-386 971	-425 668	-38 697	-348 274	38 697
Čistá expozice vůči kurzovému riziku	EUR	164 214	4 082 341	4 490 575	408 234	3 674 107	-408 234
Čistá expozice vůči kurzovému riziku	RON	4 617	23 191	25 510	2 319	20 872	-2 319
Dopad na výsledek hospodaření					410 553		-410 553

6.2.2 Úrokové riziko

K datu sestavení účetní závěrky je profil úrokových sazeb úročených finančních nástrojů Společnosti popsán pro finanční aktiva v bodě 5.5 a pro finanční závazky v bodě 5.11.

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.

2022

	Efektivní úroková sazba	Celkem	< 3 měsíce	3-12 měsíců	Fixní úroková sazba
Finanční závazky					
- úvěry čerpané od přímo či nepřímo ovládaných subjektů	0,11 %	74 070	-	-	74 070
- úvěry od spřízněných osob	5,04 %	10 301 904	-	-	10 301 904
- úvěry od třetích stran	4,08 %	34 817	-	-	34 817
- bankovní úvěry	2,97 %	11 740 604	-	-	11 740 604
Celkem		22 151 395	-	-	22 151 395

Bankovní úvěry mají flexibilní úrokové sazby založené na sazbách Euribor pro referenční období od 1 do 6 měsíců navýšené o pevnou marži

2021

	Efektivní úroková sazba	Celkem	< 3 měsíce	3-12 měsíců	Fixní úroková sazba
Finanční závazky					
- úvěry čerpané od přímo či nepřímo ovládaných subjektů	0,11 %	76 838	-	-	76 838
- úvěry od spřízněných osob	4,86 %	10 980 618	-	-	10 980 618
- úvěry od třetích stran	4,10 %	33 854	-	-	33 854
- bankovní úvěry	1,55 %	5 154 907	-	-	5 154 907
Celkem		16 246 217	-	-	16 246 217

Bankovní úvěry mají flexibilní úrokové sazby založené na sazbách Euribor pro referenční období od 1 do 6 měsíců navýšené o pevnou marži.

6.3 Řízení kapitálu

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

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

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

V průběhu roku končícího 31. prosincem 2022 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 2022 a 31. prosinci 2021 následující:

	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Dluh	22 790 262	19 499 224
Vlastní kapitál	63 853 118	67 235 413
Celkem	35.7%	29.0%

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 2022	Účetní hodnota	< 3 měsíce	3-12 měsíců	1-2 roky	2-5 let	> 5 let	Celkem
Finanční závazky	22 151 395	456 539	508 109	720 802	12 278 891	11 740 604	25 704 945
- úvěry čerpané od přímo či nepřímo ovládaných subjektů	74 070	21	62	83	74 318	-	74 484
- úvěry od spřízněných osob	10 301 904	378 657	372 256	539 663	11 658 856	-	12 949 432
- úvěry od třetích stran	34 817	32 623	78	105	2 865	-	35 671
- bankovní úvěry	11 740 604	45 238	135 713	180 951	542 852	11 740 604	12 645 358
Ostatní dlouhodobé závazky*	12 389	-	-	-	12 389	-	12 389
Ostatní krátkodobé závazky**	382 121	355 477	-	-	-	-	355 477
Celkem***	22 545 905	812 016	508 109	720 802	12 290 976	11 740 604	26 072 811
31. prosince 2021	Účetní hodnota	< 3 měsíce	3-12 měsíců	1-2 roky	2-5 let	> 5 let	Celkem
Finanční závazky	16 246 217	511 404	448 068	659 571	1 846 074	15 765 833	19 230 950
- úvěry čerpané od přímo či nepřímo ovládaných subjektů	76 838	21	64	16 451	60 673	-	77 209
- úvěry od spřízněných osob	10 980 618	459 666	388 002	560 658	1 545 698	10 610 926	13 564 950
- úvěry od třetích stran	33 854	31 741	76	2 561	-	-	34 378
- bankovní úvěry	5 154 907	19 976	59 926	79 901	239 703	5 154 907	5 554 413
Ostatní dlouhodobé závazky*	2 026	-	-	-	704	1 322	2 026
Ostatní krátkodobé závazky**	3 250 981	3 250 981	-	-	-	-	3 250 981
Celkem***	19 499 224	3 762 385	448 068	659 571	1 846 778	15 767 155	22 483 957

* Ostatní dlouhodobé závazky obsahují dlouhodobé závazky z obchodních vztahů.

** 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 v rámci úrovně 3.

K 31. prosinci 2022 se účetní hodnoty finančních aktiv a závazků společnosti lišily od jejich reálných hodnot následujícím způsobem:

	31. prosince 2022	
Finanční aktiva neoceněné reálnou hodnotou	Zůstatková hodnota	Reálná hodnota
Poskytnuté úvěry	26 462 280	27 169 804
Finanční závazky neoceněné reálnou hodnotou		
Finanční závazky – bankovní úvěry	11 740 604	11 740 604
Finanční závazky – přijaté půjčky	10 410 791	11 384 771

K 31. prosinci 2021 se účetní hodnoty finančních aktiv a závazků společnosti lišily od jejich reálných hodnot následujícím způsobem:

	31. prosince 2021	
Finanční aktiva neoceněné reálnou hodnotou	Zůstatková hodnota	Reálná hodnota
Poskytnuté úvěry	19 892 414	22 028 402
Finanční závazky neoceněné reálnou hodnotou		
Finanční závazky – bankovní úvěry	5 154 907	5 154 907
Finanční závazky – přijaté půjčky	11 091 310	12 800 425

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 2022 částky 36 tis. Kč (21 tis. Kč ve 2021).

Přehled zůstatků mezi Společností a spřízněnými osobami je následující:

Pohledávky z obchodního styku k 31. prosinci – krátkodobé

	2022	2021
Brandýs Logistic, a.s.	-	2 332
Byty Podkova, a.s.	1	6 315
CPI - Bor, a.s.	49 029	96 682
CPI - Krásné Březno, a.s.	588	1 302
CPI - Land Development, a.s.	2	1 654
CPI East, s.r.o.	19	504
CPI Energo, a.s.	174	-
CPI Park Chabařovice, s.r.o.	430	-
CPI Park Jablonné v Podještědí, s.r.o.	4 672	-
CPI Park Plzeň, s.r.o.	5 042	-
CPI Park Žďárek, a.s.	319	170
CPI Podhorský Park, s.r.o.	5 596	-
CPI Reality, a.s.	2	-
CPI Shopping MB, a.s.	136	504
CPI Shopping Teplice, a.s.	235	504
CPI Vestec, s.r.o.	-	4 668
Land Properties, a.s.	-	771
OZ Trmice, a.s.	272 490	-
Rezidence Kunratice, s.r.o.	986	-
Pohledávky z obchodních vztahů za přímo ovládanými subjekty celkem	339 721	115 406

Ostatní krátkodobá finanční aktiva k 31. prosinci

	2022	2021
Tachov Investments, s.r.o.	4 883	-
Ostatní pohledávky za přímo ovládanými subjekty celkem	4 883	-
CPI FIM SA	340 070	531 565
Radovan Vitek	2 000	2 000
Zdeněk Havelka	272	272
Ostatní pohledávky za ostatními spřízněnými osobami celkem	342 342	533 837

Poskytnuté úvěry v roce 2022

	< 1 rok	1-5 let	> 5 let	Celkem
Atrium Complex Sp. z o.o.	11 372	1 163 709	-	1 175 081
BWGH Offices sp. z o.o.	-	507	-	507
BWK Offices sp. z o.o.	-	262	-	262
BWV OFFICES sp. z o.o.	-	290	-	290
Central Tower 81 sp. z o.o.	6 737	547 602	-	554 339
City Gardens sp. z o.o.	17 980	1 540 109	-	1 558 089
CPI Finance (BVI) Limited	-	17 421	-	17 421
CPI France, a SASU	-	1 674	-	1 674
CPI Group, a.s.	2	781	-	783
CPI Property Development Sp. z o.o.	-	200	-	200
CPI Services d.o.o. Beograd	23	3 376	-	3 399
CIPIG Management S.à r.l.	3 264	8 654 624	64 384	8 722 272
CT Development Sp. z o.o.	7 129	494 421	-	501 550
DIANA DEVELOPMENT Sp. z o.o.	1 412	111 436	-	112 848
Equator II Development Sp. z o.o.	11 274	964 393	-	975 667
Equator Real sp. z o.o.	6 932	573 027	-	579 959
FELICIA SHOPPING CENTER SRL	7 076	362 048	-	369 124
Gadwall Sp. z o.o.	2 669	234 206	-	236 875
GCA Property Development sp. z o.o.	11 816	870 993	-	882 809
Le Regina Warsaw sp. z o.o.	-	266 030	-	266 030
Moniuszki Office Sp. z o.o.	7 674	550 022	-	557 696
Oxford Tower sp. z o.o.	23 661	1 602 982	-	1 626 643
Prosta 69 Sp. z o.o.	3 071	313 370	-	316 441
SASHKA LIMITED	-	1 672	-	1 672
VOLANTI LIMITED	3	-	-	3
IFRS 9	-	-	-55 837	-55 837
Úvěry poskytnuté přímo ovládaným subjektům po zohlednění snížení hodnoty celkem	122 095	18 275 155	8 547	18 405 797
CPI PROPERTY GROUP S.A.	230 394	4 817 766	-	5 048 160

	< 1 rok	1-5 let	> 5 let	Celkem
SUNČANI HVAR REAL ESTATE d.d.o.	2 266	-	386 751	389 017
CPI FIM SA	26 031	230 950	-	256 981
Úvěry poskytnuté ostatním spřízněným osobám celkem	258 691	5 048 716	386 751	5 694 158

Poskytnuté úvěry v roce 2021

	< 1 rok	1-5 let	> 5 let	Celkem
Atrium Complex Sp. z o.o.	95 570	-	1 155 678	1 251 248
BWGH Offices sp. z o.o.	-	-	645	645
BWK Offices sp. z o.o.	-	-	445	445
BWV OFFICES sp. z o.o.	-	-	474	474
Central Tower 81 sp. z o.o.	45 116	-	541 552	586 668
City Gardens sp. z o.o.	23 493	-	1 653 443	1 676 936
CPI CYPRUS LIMITED	-	5	-	5
CPI Finance (BVI) Limited	-	17 236	-	17 236
CPI Group, a.s.	783	-	-	783
CPI Poland Offices sp. z o.o.	-	-	4	4
CPI Property Development Sp. z o.o.	-	-	377	377
CPI Žabotova, a.s.	1 484	160 370	-	161 854
CPIPG Management S.à r.l.	7 875	2 419 499	66 374	2 493 748
CT Development Sp. z o.o.	22 053	-	473 660	495 713
DIANA DEVELOPMENT Sp. z o.o.	10 433	-	105 221	115 654
Equator II Development Sp. z o.o.	46 004	-	961 832	1 007 836
Equator Real sp. z o.o.	9 154	-	536 897	546 051
FELICIA SHOPPING CENTER SRL	59 377	-	350 785	410 162
Gadwall Sp. z o.o.	19 660	-	240 461	260 121
GCA Property Development sp. z o.o.	13 250	-	908 456	921 706
Le Regina Warsaw sp. z o.o.	-	-	259 795	259 795
MMR RUSSIA S.à r.l.	5 119	-	261 304	266 423
Moniuszki Office Sp. z o.o.	10 084	-	557 635	567 719
Oxford Tower sp. z o.o.	22 567	-	785 579	808 146
Prosta 69 Sp. z o.o.	36 758	-	269 068	305 826
Radom Property Development sp. z o.o.	303	-	22 973	23 276
Rembertów Property Development Sp. z o.o.	4 674	-	68 580	73 254
SASHKA LIMITED	-	1 162	-	1 162
TARNÓW PROPERTY DEVELOPMENT Sp. z o.o.	914	-	50 212	51 126
VOLANTI LIMITED	3	-	-	3
WFC Offices sp. z o.o.	-	-	2	2
Zamość Property Development sp. z o.o.	1 978	-	103 106	105 084
Zamość Sadowa Property Development sp. z o.o.	2 756	-	147 965	150 721
Zgorzelec Property Development Sp. z o.o.	1 609	-	32 433	34 042
IFRS 9	-	-	-35 149	-35 149
Úvěry poskytnuté přímo ovládaným subjektům po zohlednění snížení hodnoty celkem	441 017	2 598 272	9 519 807	12 559 096
CPI PROPERTY GROUP S.A.	148 747	4 587 986	-	4 736 733
SUNČANI HVAR	3 612	-	549 102	552 714
CPI FIM SA	2 043 671	-	-	2 043 671
Úvěry poskytnuté ostatním spřízněným osobám celkem	2 196 030	4 587 986	549 102	7 333 118

Krátkodobé závazky z postoupení pohledávek k 31. prosinci

	2022	2021
Baudry Beta, a.s.	221	-
Brandýs Logistic, a.s.	-	711
CPI Národní, s.r.o.	2 635	-
CPI Office Business Center, s.r.o.	3 683	-
CPI Shopping MB, a.s.	1 355	783
CPI Shopping Teplice, a.s.	639	-
Farhan, a.s.	-	1 132
Futurum HK Shopping, s.r.o.	3 094	1 758
Lerigos Limited	-	43 041
Marissa Tau, a.s.	342	-
Marissa West, a.s.	753	-
Michalovce Property Development, a.s.	-	30 668

Czech Property Investments, a.s.

Na Pořítel, a.s.	730	-
Projekt Zlatý Anděl, s.r.o.	3 381	1 946
Závazky z postoupení pohledávek za přímo ovládanými subjekty celkem	16 833	80 039
CPI PROPERTY GROUP S.A.	188	-
CPI FIM SA	-	248 600
Závazky z postoupení pohledávek za ostatními spřízněnými osobami celkem	188	248 600

Závazky z nesplacených vkladů k 31. prosinci

	2022	2021
Projekt Nisa, s.r.o.	220 000	-
Závazky z nesplacených vkladů celkem	220 000	-

Závazky z obchodních vztahů k 31. prosinci

	2022	2021
CPI Services, a.s.	16	119
NOVÁ ZBROJOVKA, s.r.o.	13	-
Závazky z obchodních vztahů za přímo ovládanými subjekty celkem	29	119

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

2022

	< 1 rok	1-5 let	> 5 let	Celkem
CPI Finance (BVI) Limited	-	34 967	-	34 967
ZLATICO LIMITED	-	39 103	-	39 103
Úvěry od přímo ovládaných subjektů celkem	-	74 070	-	74 070
CPI FIM SA	125 759	10 176 145	-	10 301 904
Úvěry od ostatních spřízněných osob celkem	125 759	10 176 145	-	10 301 904

2021

	< 1 rok	1-5 let	> 5 let	Celkem
CPI Finance (BVI) Limited	-	36 047	-	36 047
ZLATICO LIMITED	-	40 791	-	40 791
Úvěry od přímo ovládaných subjektů celkem	-	76 838	-	76 838
CPI FIM SA	326 370	43 322	10 610 926	10 980 618
Úvěry od ostatních spřízněných osob celkem	326 370	43 322	10 610 926	10 980 618

Úrokové výnosy

	2022	2021
Atrium Complex Sp. z o.o.	46 187	78 405
BWGH Offices sp. z o.o.	91	81
BWK Offices sp. z o.o.	59	55
BWV Offices sp. z o.o.	60	57
Central Tower 81 Sp. z o.o.	27 361	37 958
City Gardens sp. z o.o.	73 917	95 167
CPI CYPRUS LIMITED	165	169
CPI France aSASU	10 387	10 655
CPI Group, a.s.	8	6
CPI Management, s.r.o.	-	174
CPIPG Management S.à r.l.	3 309	3 534
CPI Národní, s.r.o.	7 335	-
CPI Poland Offices Sp. z o.o.	-	20
CPI Property Development Sp. z o.o.	2 564	3 154
CPI Žabotova, a.s.	2 850	1 484
CT Development Sp. z o.o.	28 342	35 499
"DIANA DEVELOPMENT" Sp. z o.o.	5 628	6 825
Equator II Development sp. z o.o.	45 544	67 275
"Equator Real" sp. z o.o.	26 868	37 682
FELICIA SHOPPING CENTER SRL	27 574	31 956
Gadwall Sp. z o.o.	10 919	16 400
GCA Property Development Sp. z o.o.	48 314	54 046
Le Regina Warsaw sp. z o.o.	12 547	15 537
MMR RUSSIA S.à r.l.	14 599	15 223
Moniuszki Office Sp. z o.o.	30 986	38 141
NUKASSO HOLDINGS LIMITED	-	2 378
Oxford Tower Sp. z o.o.	58 434	56 100
OZ Trmice, a.s.	128	-
Prosta 69 Sp. z o.o.	11 225	20 149
Radom Property Development Sp. z o.o.	608	1 276
Rembertów Property Development Sp. z o.o.	2 475	4 853

	2022	2021
SASHKA LIMITED	45	-
TARNÓW PROPERTY DEVELOPMENT sp. z o.o.	1 920	3 725
WFC Offices Sp. z o.o.	-	23
Zamość Property Development Sp. z o.o.	3 975	7 702
Zamość Sadowa Property Development Sp. z o.o.	5 970	11 086
Zgorzelec Property Development Sp. z o.o.	1 326	2 704
Úrokové výnosy od přímo ovládaných subjektů celkem	511 720	659 499
CPI FIM SA	64 510	20 664
CPI PROPERTY GROUP	224 905	208 360
Sunčani Hvar d.d.	-	792
SUNČANI HVAR REAL ESTATE d.d.o.	13 087	16 310
Radovan Vítek	-	16
Úrokové výnosy od ostatních spřízněných osob celkem	302 502	246 142
Úrokové výnosy celkem	814 222	905 641

Nájemné

	2022	2021
CPI Management, s.r.o.	187	185
CPI Services, a.s.	27	120
NOVÁ ZBROJOVKA, s.r.o.	13	-
Nájemné celkem	227	305

Nákupy

	2022	2021
CPI Services, a.s.	600	600
Nákupy celkem	600	600

Ostatní náklady

	2022	2021
CPI Hungary Kft.	166	-
CPI Services, a.s.	731	373
Ostatní náklady celkem	897	373

Úrokové náklady

	2022	2021
CPI CYPRUS LIMITED	-	86
ZLATICO LIMITED	84	-
Úrokové náklady vůči přímo ovládaným subjektům celkem	84	86
CPI PROPERTY GROUP S.A.	-	12 522
CPI FIM SA	512 510	722 382
Úrokové výnosy od ostatních spřízněných osob celkem	512 510	734 904
Úrokové náklady celkem	512 594	734 990

Přijaté dividendy

	2022	2021
Baudry Beta, a.s.	-	10 657
Beroun Property Development, a.s.	-	2 949
BPT Development, a.s.	144	1 220
BRNO INN, a.s.	17 237	-
Byty Lehovec, s.r.o.	37 005	74 253
CPI - Zbraslav, a.s.	-	4 456
CPI Delta, a.s.	-	5 274
CPI Energo, a.s.	-	18 000
CPI Flats, a.s.	3 744	76 000
CPI Retail Portfolio I, a.s.	-	746
CPI Retail Portfolio II, a.s.	-	84 981
CPI Retail Two, a.s.	-	13 368
CPI Vestec, s.r.o.	-	1 988
OC Nová Zdravice, a.s.	-	5 000
Příbor Property Development, s.r.o.	-	1 431
Tachov Investments, s.r.o.	4 883	-
Třinec Property Development, a.s.	-	3 779
Tyršova 6, a.s.	1 348	-
Vodovody a kanalizace Hodonín, a.s.	111	95
Přijaté dividendy celkem	64 472	304 197

8 Podmíněné závazky a poskytnuté záruky

Společnost poskytuje svým dceřiným společnostem následující záruky:

Dceřiná společnost	Záruka	K 31. prosinci 2022,	K 31. prosinci 2021,
		v tis. Kč	v tis. Kč
Carpenter Invest, a.s.	Záruka společnosti; Ručitelské prohlášení	74 702	88 683
Conradian, a.s.	Záruka společnosti	71 321	84 665
Vigano, a.s.	Záruka společnosti	149 714	177 716

Společnost má podmíněné závazky v celkové výši 293,4 mil. Kč v souvislosti s kapitálovými výdaji nasmlouvanými ke dni 31. prosince 2022. (69,5 mil. Kč k 31. prosinci 2021).

9 Následné události

Změny ve struktuře

Společnost prodala majetkové účasti v následujících dceřiných společnostech:

- Dne 1. ledna 2023, v dceřiné společnosti V Team Prague, s.r.o.
- Dne 28. června 2023, v dceřiné společnosti CPI REAL ESTATE ITALY S.R.L.
- Dne 26. září 2023, v dceřiné společnosti Camposota, s.r.o.
- Dne 26. října 2023, v dceřiné společnosti Karnosota, s.r.o.
- Dne 11. března 2024, 50% podíl v dceřinné společnosti CPI Kvinta, s.r.o.

Společnost přeprodlala majetkové účasti v rámci skupiny CIPIG v následujících dceřiných společnostech:

- Dne 23. února 2023, přeprodal dceřiné společnosti Andrassy Real Kft. do společnosti S IMMO.
- Dne 21. dubna 2023, přeprodal dceřiné společnosti CPI Office Prague, s.r.o. do společnosti S IMMO v rámci projektu Spring.
- Dne 21. dubna 2023, přeprodal dceřiné společnosti Lucemburská 45, a.s. do společnosti S IMMO v rámci projektu Spring.
- Dne 21. dubna 2023, přeprodal dceřiné společnosti ZET.office, a.s. do společnosti S IMMO v rámci projektu Spring.
- Dne 23. listopadu 2023, přeprodal dceřiné společnosti CPI Office Business Center, s.r.o. do společnosti S IMMO v rámci projektu Vltava.
- Dne 23. listopadu 2023, přeprodal dceřiné společnosti CPI Shopping MB, a.s. do společnosti S IMMO v rámci projektu Vltava.
- Dne 23. listopadu 2023, přeprodal dceřiné společnosti Projekt Zlatý Anděl, s.r.o. do společnosti S IMMO v rámci projektu Vltava.
- Dne 23. listopadu 2023, přeprodal dceřiné společnosti Futurum HK Shopping, s.r.o. do společnosti S IMMO v rámci projektu Vltava.
- Dne 7. března 2024, přeprodal dceřiné společnosti MUXUM, a.s. do společnosti CPI Kvinta, s.r.o. v rámci projektu Vážka.
- Dne 7. března 2024, přeprodal dceřiné společnosti Kerina, a.s. do společnosti CPI Kvinta, s.r.o. v rámci projektu Vážka.
- Dne 7. března 2024, přeprodal dceřiné společnosti Lockhart, a.s. do společnosti CPI Kvinta, s.r.o. v rámci projektu Vážka.
- Dne 7. března 2024, přeprodal dceřiné společnosti CPI - Real Estate, a.s. do společnosti CPI Kvinta, s.r.o. v rámci projektu Vážka.
- Dne 7. března 2024, přeprodal dceřiné společnosti Olomouc Building, a.s. do společnosti CPI Kvinta, s.r.o. v rámci projektu Vážka.
- Dne 7. března 2024, přeprodal dceřiné společnosti CPI Hotels Properties, a.s. do společnosti CPI Kvinta, s.r.o. v rámci projektu Vážka.
- Dne 7. března 2024, přeprodal dceřiné společnosti Best Properties South, a.s. do společnosti CPI Kvinta, s.r.o. v rámci projektu Vážka.
- Dne 7. března 2024, přeprodal dceřiné společnosti CPI Hotels, a.s. do společnosti CPI Kvinta, s.r.o. v rámci projektu Vážka.
- Dne 7. března 2024, přeprodal dceřiné společnosti Tyršova 6, a.s. do společnosti CPI Kvinta, s.r.o. v rámci projektu Vážka.
- Dne 7. března 2024, přeprodal dceřiné společnosti CPI Hotels Europeum Kft do společnosti CPI Kvinta, s.r.o. v rámci projektu Vážka.
- Dne 25. dubna 2024, přeprodal dceřiné společnosti Baudry Beta, a.s. do společnosti S IMMO v rámci projektu Vltava 2.
- Dne 25. dubna 2024, přeprodal dceřiné společnosti CPI Shopping Teplice, a.s. do společnosti S IMMO v rámci projektu Vltava 2.
- Dne 25. dubna 2024, přeprodal dceřiné společnosti CPI Národní, s.r.o. do společnosti S IMMO v rámci projektu Vltava 2.
- Dne 25. dubna 2024, přeprodal dceřiné společnosti Marissa Tau, a.s. do společnosti S IMMO v rámci projektu Vltava 2.
- Dne 25. dubna 2024, přeprodal dceřiné společnosti Na Poříčí, a.s. do společnosti S IMMO v rámci projektu Vltava 2.
- Dne 25. dubna 2024, přeprodal dceřiné společnosti Farhan, a.s. do společnosti S IMMO v rámci projektu Vltava 2.

Dne 14. února 2023 byla zlikvidovaná společnost SCP NEW BLUE BIRD.

V roce 2023 proběhla akvizice následujících společností:

- Dne 30. ledna 2023, akvizice společnosti Eclair Aviation, s.r.o.
- Dne 21. března 2023, akvizice společnosti CPI Smart Power, a.s.
- Dne 3. listopadu 2023, společnost CPI získala 80% podíl v společnosti Stogetic, a.s.
- Dne 24. listopadu 2023, společnost CPI získala 80% podíl v společnosti Galopota, a.s.

Dne 3. listopadu 2023 Společnost založila nové dceřiné společnosti Sentreta, a.s., Tretarta, a.s., Fenekina, a.s., CPI Solar One, a.s., CPI Solar Two, a.s., Blazika, a.s.

Dne 6. listopadu 2023 Společnost založila nové dceřiné společnosti Vulpix, s.r.o., Venonata, s.r.o., Nidorino, s.r.o., CPI Septima, s.r.o., CPI Oktáva, s.r.o.

Dne 17. ledna 2024 Společnost založila novou dceřinou společnost CPI Solar Slovakia ONE, s.r.o.

Dne 20. února 2024 Společnost založila novou dceřinou společnost CPI Smart Power Slovakia, s.r.o.

Dne 4. dubna 2024 Společnost založila nové dceřiné společnosti CPI Solar THREE, a.s. a CPI Solar FOUR, a.s.

V letech 2023 a 2024 společnost obdržela následující příplatky do ostatních kapitálových fondů od mateřské společnosti CPI Property Group, resp. vyplátila následující výplaty z ostatních kapitálových fondů:

- Dne 17. února 2023 obdržela příplatek v hodnotě 1 129 120,0 tis. Kč.
- Dne 16. května 2023 vyplatila výplatu v hodnotě 847 683,4 tis. Kč.
- Dne 22. června 2023 obdržela příplatek v hodnotě 230 000 tis. Kč.
- Dne 31. července 2023 obdržela příplatek v hodnotě 718 500 tis. Kč.
- Dne 9. října 2023 vyplatila výplatu v hodnotě 1 534 266 tis. Kč.
- Dne 2. listopadu 2023 obdržela příplatek v hodnotě 79 930 tis. Kč.
- Dne 19. ledna 2024 vyplatila výplatu v hodnotě 150 120 tis. Kč.

V roce 2023 došlo ke změně člena představenstva Společnosti, kterým je od 21. listopadu 2023 Pavel Měchura.

V Praze, dne 17. května 2024

Zdeněk Havelka
Předseda představenstva

