

Czech Property Investments, a. s.

**Výroční zpráva, účetní závěrka
a zpráva auditora za rok 2019**



OBSAH

Základní údaje o společnosti	3
Zpráva o uplynulém a předpokládaném vývoji činnosti společnosti	3
Výsledky hospodaření	3
Financování	3
Předpokládaný budoucí vývoj	4
Doplňující informace neuvedené v účetní závěrce	4
Události nastalé po rozvahovém dni	4
Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje	4
Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí	4
Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů	4
Aktivity v oblasti pracovněprávních vztahů	4
Informace o pobočkách nebo jiných částech závodu v zahraničí	4
Řízení finančních rizik	4
Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a Stav majetku v roce 2019	5
Zpráva o vztazích za rok 2019	6
Zpráva nezávislého auditora	13
Účetní závěrka	17

OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU 2019

Čestné prohlášení

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává výroční zpráva 2019 podle našeho nejlepšího vědomí obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti Czech Property Investments, a. s. za rok 2019 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 31. prosince 2020



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

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

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

ZPRÁVA O UPLYNULÉM A PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI SPOLEČNOSTI

Společnost Czech Property Investments, a.s. tvoří spolu se svými dceřinými společnostmi realitní skupinu zabývající se dlouhodobými investicemi, pronájemem a správou nemovitostí ve střední a východní Evropě. Na realitním trhu působí již od roku 1991 a své aktivity rozvíjí napříč všemi segmenty. Skupina spravuje majetek v hodnotě přesahující 121 mld. Kč. a řadí se tak do čela nejvýznamnějších českých investorů v oblastech kanceláří, maloobchodu, bydlení, hotelového ubytování a logistických center. Mezi významné projekty patří například multifunkční komplex Quadrio na Národní třídě, kancelářský park Meteor v Karlíně nebo residenční projekt Palais Maeterlinck ve francouzském letovisku Nice. Czech Property Investments, a.s. je členem realitní skupiny CPI Property Group.

Výsledky hospodaření

V účetním období 2019 dosáhla společnost ztráty ve výši 5 260 945 tis. Kč, což je oproti účetnímu období 2018 pokles o 10 875 186 tis. Kč. Tento pokles je dán především provozním výsledkem hospodaření, a to zejména výrazným poklesem čistého podílu na výsledku hospodaření dceřiných společností.

Financování

V oblasti externího financování nedošlo v roce 2019 k žádným významným změnám.

V rámci interního financování společnost i nadále poskytovala úvěry svým dceřiným společnostem a využívala poskytnuté úvěry od mateřské i sesterských společností.

Předpokládaný budoucí vývoj

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

DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE NEUVEDENÉ V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

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

Události nastalé po rozvahovém dni

Kromě událostí uvedených v účetní závěrce k 31. prosinci 2019 nedošlo v období od rozvahového dne do data schválení této výroční zprávy statutárním orgánem k žádné události, která by zásadním způsobem ovlivnila finanční pozici společnosti.

Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost neprovádí žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí

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

Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Nedošlo k nabytí žádných vlastních akcií nebo vlastních podílů.

Aktivity v oblasti pracovněprávních vztahů

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

Informace o pobočkách nebo jiných částech závodu v zahraničí

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

Řízení finančních rizik

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

Dohled nad riziky provádí výkonné vedení a představenstvo.

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU V ROCE 2019

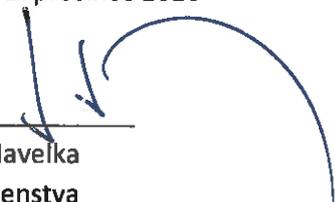
Společnost Czech Property Investments, a.s. tvoří spolu se svými dceřnými společnostmi realitní skupinu zabývající se dlouhodobými investicemi, pronájemem a správou nemovitostí ve střední a východní Evropě. Vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 17. prosince 1991 a své aktivity rozvíjí napříč všemi segmenty. Skupina spravuje majetek v hodnotě přesahující 121 mld. Kč. Czech Property Investments, a.s. je členem realitní skupiny CPI Property Group.

K rozhodnému dni 1.1.2019 došlo k fúzi sloučením osmi dceřných společností (Baudry, a.s., CPI Beta, a.s., CPI Epsilon, a.s., CPI Lambda, a.s., CPI West, s.r.o., Malerba, a.s., Marissa, a.s. a Marissa Kappa, a.s.) do nástupnické společnosti Czech Property Investments, a.s.

V účetním období 2019 dosáhla společnost ztráty ve výši 5 260 945 tis. Kč, což je oproti účetnímu období 2018 pokles o 10 875 186 tis. Kč. Tento pokles je dán především provozním výsledkem hospodaření, a to zejména výrazným poklesem čistého podílu na výsledku hospodaření dceřných společností. Bilanční suma společnosti poklesla meziročně o více než 3,8 mld. Kč. Na straně aktiv to bylo způsobeno výraznějším poklesem dlouhodobých poskytnutých úvěrů. Na straně pasiv pak došlo k poklesu na vlastním kapitálu a snížení ostatních krátkodobých finančních závazků.

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

V Praze dne 31. prosince 2020



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

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ROK 2019

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

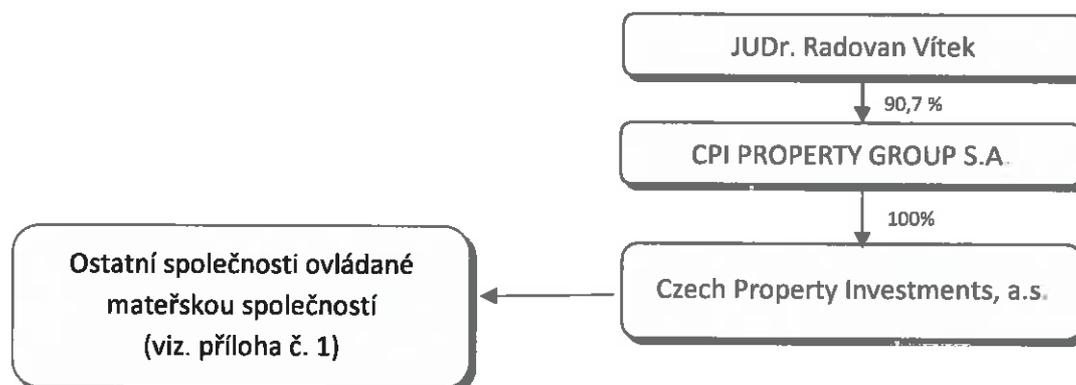
vypracovaná

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

statutárním orgánem společnosti Czech Property Investments, a. s.
IČO: 427 16 161, se sídlem Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1
zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze
oddíl B, vložka 1115

Tato zpráva o vztazích je vypracována za účetní období roku 2019.

Struktura vztahů mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za období od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019



Společnost ovládaná

Czech Property Investments, a. s.

IČO 427 16 161

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

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

Předmět činnosti:

- činnost účetních poradců, vedení účetnictví
- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
- projektová činnost ve výstavbě
- provádění staveb, jejich změn a odstraňování
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Statutární orgán – představenstvo:

člen představenstva: Ing. Zdeněk Havelka

člen představenstva: Mgr. Ing. Martin Němeček

Základní kapitál: 6 186 996 800 Kč
splaceno 100 %

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

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

Způsob a prostředky ovládnání

K 31. prosinci 2019 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:	Radovan Vítek
Člen představenstva:	Tomáš Salajka
Člen představenstva:	Marie Vítek
Člen představenstva:	Omar Sattar

Základní kapitál: 901 386 865,80 EUR

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

K 31. prosinci 2019 je společnost CPI PROPERTY GROUP nepřímou vlastněna panem Radovanem Vítkem. K 31. prosinci 2019 je Radovan Vítek ovládající osobou společnosti CPI PROPERTY GROUP, ve které nepřímou drží 90,7 % akcií.

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

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

Společnost Czech Property Investments, a.s. nerealizovala na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob žádná významná jednání.

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

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

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

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

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

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

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

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

C. Vztahy k ostatním společnostem ve skupině CPI PROPERTY GROUP

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

Smlouva o úvěru se společností CIPMG Management S.á.r.l. ze dne 1. června 2014 ve znění pozdějších dodatků

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Smlouva o úvěru se společností Oxford Tower Sp.z.o.o. ze dne 1. prosince 2019

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

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

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

Smlouva o úvěru se společností CT Development Sp.z.o.o. ze dne 8. října 2019

Smlouva o úvěru se společností Equator II Development Sp.z.o.o. ze dne 3. prosince 2019

Smlouva o úvěru se společností Moniuszki Office Sp.z.o.o. ze dne 8. října 2019

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

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

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

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

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

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

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

Smlouva o úvěru se společností Zlatico Limited ze dne 26. listopadu 2013 ve znění pozdějších dodatků

Smlouva o úvěru se společností Zlatico Limited ze dne 26. září 2014 ve znění pozdějších dodatků

Smlouva o úvěru se společností CPI Finance (BVI) Limited ze dne 14. března 2016

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

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

Smlouva o úvěru se společností CPI FIM SA ze dne 19. prosince 2016 ve znění pozdějších dodatků

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

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

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

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

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

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

Smlouva o úvěru se společností Sashka Limited ze dne 27. srpna 2014 ve znění pozdějších dodatků

Smlouva o poskytnutí příplatku se společností CPI Retails One, a.s. ze dne 1. ledna 2019

Smlouva o poskytnutí příplatku se společností CPI Retails Two, a.s. ze dne 1. ledna 2019

Smlouva o poskytnutí příplatku se společností CPI Reality, a.s. ze dne 3. ledna 2019

Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Malerba, a.s. ze dne 1. ledna 2019

Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Malerba, a.s. ze dne 17. dubna 2019

Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Malerba, a.s. ze dne 24. října 2019

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

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

Smlouva o poskytnutí příplatku se společností CPI East, s.r.o. ze dne 1. července 2019

Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Marissa Yellow, a.s. ze dne 7. ledna 2019 ve znění pozdějších dodatků

Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Marissa Ypsilon, a.s. ze dne 7. ledna 2019

Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Outlet Arena Moravia, s.r.o. ze dne 7. ledna 2019

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

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

Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Koenig Shopping, s.r.o. ze dne 7. ledna 2019

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

Smlouva o poskytnutí příplatku se společností EMH South, s.r.o. ze dne 7. ledna 2019

Smlouva o poskytnutí příplatku se společností LD Praha, a.s. ze dne 7. ledna 2019

Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Marissa Théta, a.s. ze dne 7. ledna 2019

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

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

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

D. Ostatní právní úkony

V roce 2019 nebyly provedeny žádné další právní úkony mezi společnostmi Czech Property Investments, a. s. a Ovládajícími osobami a mezi společnostmi Czech Property Investments, a. s. a společnostmi ovládanými Ovládajícími osobami.

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

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

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

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

F. Prohlášení o újmě

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

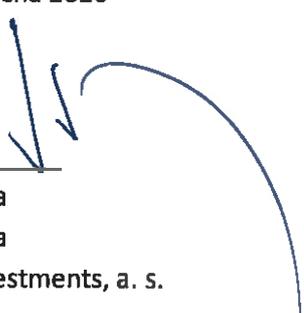
Ostatní společnosti ovládané mateřskou společností viz příloha č. 1.

Závěr

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

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

V Praze dne 31. března 2020



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

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionářům společnosti Czech Property Investments, a.s.:

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Czech Property Investments, a.s.. (dále také „Společnost“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. prosinci 2019, výkazu o úplném výsledku, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2019 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Společnosti Czech Property Investments, a.s. k 31. prosinci 2019 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2019 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

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

Jiné skutečnosti

Účetní závěrka Společnosti za rok 2018 byla ověřena jiným auditorem, který k ní dne 11. října 2019 vydal výrok bez výhrad.

Ostatní informace

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

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

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

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení 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 mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna pokračovat v trvání podniku, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se trvání podniku a použít 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 vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

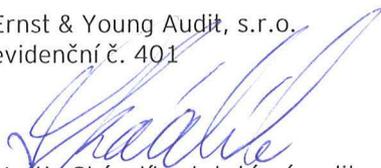
Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky představenstvem, a zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti pokračovat v trvání podniku. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti pokračovat v trvání podniku vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.
- 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

27. ledna 2021
Praha, Česká republika

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

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

Obsah této kapitoly má následující strukturu:

Účetní závěrka společnosti skládající se z:

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

Zobrazená účetní závěrka byla schválena statutárním orgánem.

Czech Property Investments, a.s.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2019

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

Nedílnou součástí této účetní závěrky je příloha.

	Bod	2019	2018
Výnosy ze služeb		-	14 132
Přímé provozní výdaje		-	-6
Čistý obchodní výsledek hospodaření		-	14 126
Čistý podíl na výsledku hospodaření dceřiných společností	3.1	-3 649 282	6 460 889
Čistá ztráta z prodeje dceřiných společností	4.1	-385 171	-298 000
Odpisy a snížení hodnoty	4.2	-1 112 009	143 973
Správní náklady	4.3	-11 247	-5 175
Ostatní provozní náklady		-13 947	-6 990
Provozní výsledek hospodaření		-5 171 656	6 308 823
Úrokové výnosy	4.4	684 580	1 102 580
Úrokové náklady	4.5	-646 327	-1 252 497
Ostatní čistý finanční výsledek hospodaření	4.6	-125 436	-426 283
Finanční výsledek hospodaření		-87 183	-576 200
Výsledek hospodaření před zdaněním		-5 258 839	5 732 623
Daň z příjmů	4.7	-2 106	71 059
Výsledek hospodaření z pokračujících činností po zdanění připadající vlastníkům společno		-5 260 945	5 803 682
Položky, které lze v budoucnu přeučtovat do výsledku hospodaření			
Přecenění majetkových účastí v dceřiných společnostech	3.1	-	-189 441
Ostatní úplný výsledek za účetní období			-189 441
Úplný výsledek připadající vlastníkům společnosti celkem za účetní období		-5 260 945	5 614 241

VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI

	Bod	K 31. prosinci 2019	K 31. prosinci 2018
Dlouhodobá aktiva			
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	3.1	56 272 234	57 187 641
Pozemky, budovy a zařízení		126	126
Ostatní finanční investice	5.1	13 723	16 566
Poskytnuté úvěry	5.2	12 188 219	18 023 834
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky		-	397
Odložená daňová pohledávka	4.7	984	83 542
Dlouhodobá aktiva celkem		68 475 286	75 312 106
Krátkodobá aktiva			
Krátkodobé daňové pohledávky		644	7 294
Pohledávky z obchodních vztahů		417	4 313
Poskytnuté úvěry	5.2	3 856 424	638 466
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	5.3	51 465	3 310
Ostatní krátkodobá finanční aktiva	5.4	615 889	864 967
Ostatní krátkodobá nefinanční aktiva		1 322	1 506
Krátkodobá aktiva celkem		4 526 161	1 519 856
Aktiva celkem		73 001 447	76 831 962
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	5.5	6 186 997	6 186 997
Ostatní kapitálové fondy		39 440 873	33 372 201
Nerozdělené zisky minulých let		10 708 375	22 037 992
Vlastní kapitál celkem		56 336 245	61 597 190
Dlouhodobé závazky			
Finanční závazky	5.6	16 387 855	13 506 817
Dlouhodobé závazky celkem		16 387 855	13 506 817
Krátkodobé závazky			
Finanční závazky	5.6	128 280	330 629
Závazky z obchodních vztahů		6 112	2 044
Přijaté zálohy		8 051	8 051
Ostatní krátkodobé finanční závazky	5.7	134 718	1 387 187
Ostatní krátkodobé nefinanční závazky		186	44
Krátkodobé závazky celkem		277 347	1 727 955
Pasiva celkem		73 001 447	76 831 962

VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

Nedílnou součástí této účetní závěrky je příloha.

	Základní kapitál	Emisní ážio	Zakonný rezervní fond	Oceňovací rozdíly	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. lednu 2018	6 186 997	575 942	30 810	15 050 180	17 905 346	16 234 310	55 983 585
Výsledek hospodaření za účetní období	-	-	-	-	-	5 803 682	5 803 682
Přecenění majetkových účastí v dceřiných společnostech	-	-	-	-189 441	-	-	-189 441
Úplný výsledek za účetní období celkem	-	-	-	-189 441	-	5 803 682	5 614 241
Vklady vlastníků	-	-	-	-	-636	-	-636
Zůstatek k 31. prosinci 2018	6 186 997	575 942	30 810	14 860 739	17 904 710	22 037 992	61 597 190
Vliv fúze	-	-	-	-14 860 739	20 929 411	-6 068 672	-
Zůstatek k 1. lednu 2019	6 186 997	575 942	30 810	-	38 834 121	15 969 320	61 597 190
Výsledek hospodaření za účetní období	-	-	-	-	-	-5 260 945	-5 260 945
Zůstatek k 31. prosinci 2019	6 186 997	575 942	30 810	-	38 834 121	10 708 375	56 336 245

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Nedílnou součástí této účetní závěrky je příloha.

	Bod	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Výsledek hospodaření před zdaněním		-5 258 839	5 732 623
Úpravy o:			
Odpisy hmotného a nehmotného majetku	4.2	-	33
(Zrušení)/ snížení hodnoty aktiv	4.2	1 112 009	-144 006
Ztráta z prodeje majetkových účastí v dceřiných společnostech	4.1	385 171	298 000
Čisté finanční výnosy	4.4, 4.5	-43 100	636 002
Podíl na výsledku hospodaření majetkových účastí		3 649 283	-6 460 889
Kurzové rozdíly a ostatní nepeněžní	4.6	130 464	-59 802
Ostatní nepeněžní úpravy		-224 412	999
Výsledek hospodaření před změnami pracovního kapitálu a majetkových účastí		-249 424	2 960
Snížení stavu pohledávek		218 439	1 502 125
Snížení stavu závazků		-1 252 409	-186 784
Snížení stavu majetkových účastí z titulu přijatých dividend	3.1	-953 481	-1 230 675
Zaplacená daň z příjmů		6 649	4 447
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		-2 230 226	92 073
Pořízení majetkových účastí v dceřiných společnostech	3.1	-41 906	-4 248 664
Kapitálové vklady/ snížení kapitálu	3.1	-2 713 720	-1 796 502
Příjmy z prodeje dceřiných společností		12 864	952
Poskytnuté úvěry	5.2	-8 996 611	-4 516 904
Splacené úvěry	5.2	9 744 094	15 983 098
Přijaté dividendy	3.1	953 481	1 230 675
Přijaté úroky		912 322	2 093 577
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		-129 476	8 746 232
Příjmy z vydaných dluhopisů	5.6	-	133 006
Splacení vydaných dluhopisů	5.6	-	-8 500 000
Zaplacené úroky	5.6	-842 408	-1 738 623
Čerpání úvěrů a půjček	5.6	4 211 390	8 074 989
Splacení úvěrů a půjček	5.6	-1 193 153	-7 370 772
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		2 175 829	-9 401 400
Čisté snížení peněžních prostředků		-183 873	-563 095
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období		3 310	566 401
Vliv fúze		232 028	-
Dopad kurzových rozdílů na držené peněžní prostředky		-	4
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období		51 465	3 310

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

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

Představenstvo

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

Dozorčí rada

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

2 Výhodiska pro sestavení účetní závěrky a zásadní účetní postupy

2.1 Výhodiska pro sestavení účetní závěrky

(a) Základní výhodiska

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

Závěrka byla schválena k vydání představenstvem dne 31. prosince 2020.

Konsolidovaná účetní závěrka skupiny CPI PG k 31. prosinci 2019 je k dispozici na webových stránkách: cpipg.com/reports-presentations.

(b) Nové standardy

Při zpracování této účetní závěrky se pro účetní období začínající 1. lednem 2019 poprvé povinně uplatnily níže uvedené nové nebo novelizované standardy a interpretace.

Od roku 2019 jsou závazné i další novely standardů a interpretace, ty však nemají na účetní závěrku Společnosti žádný dopad. Společnost neuplatnila před termínem závazné platnosti žádné další standardy, interpretace ani novely standardů, které již byly vydány, ale zatím nejsou závazné.

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

V souladu s IFRS 16 jsou jak nájemci, tak pronajímatelé povinni zveřejňovat v příloze účetní závěrky podrobnější informace, než tomu bylo doposud dle IAS 17.

Přijetí standardu nemělo žádný dopad na účetní závěrku Společnosti.

- Interpretace IFRIC 23 *Vykazování nejistoty u daní z příjmů*. Interpretace se zabývá vykazováním daní ze zisku v těch případech, kdy je s nimi spojena nejistota, která má dopad na aplikaci IAS 12. Řeší konkrétně následující otázky: 1) Zda se účetní jednotka zabývá samostatně jednotlivými nejistými daňovými postupy. 2) Jaké předpoklady účetní jednotka dělá ohledně posuzování daňového postupu správcem daně. 3) Jak účetní jednotka určuje zdanitelný zisk (daňovou ztrátu), základ daně, nevyužití daňové ztráty, nevyužití daňové zápočty a daňové sazby. 4) Jak účetní jednotka posuzuje změny skutečností a okolností. Účetní jednotka musí rozhodnout, zda bude každý nejistý daňový postup posuzovat samostatně, nebo zda bude řešit více postupů společně.

Přijetí standardu nemělo žádný dopad na účetní závěrku Společnosti.

Nové standardy a interpretace, které dosud nenabývaly účinnosti

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

(c) Zásady oceňování

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

- majetkové účasti v dceřiných společnostech se oceňují za pomocí 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 vykázány v období, ve kterém se tyto odhady revidují, a ve všech dalších dotčených budoucích obdobích.

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

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

2.2 Významné účetní zásady

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

(a) Cizí měny

(i) Transakce v cizích měnách

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

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

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

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

(b) Majetkové účasti v dceřiných společnostech

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

Metoda ekvivalence

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

(c) Pozemky, budovy a zařízení

(i) Účtování a oceňování

Položky pozemků, budov a zařízení jsou oceněny pořizovací cenou sníženou o 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	2019	2018
Pozemky	30–50 let	30–50 let
Zařízení	5–10 let	5–10 let
Motorová vozidla	5 let	5 let
Inventář	3–5 let	3–5 let
Počítače	3 roky	3 roky

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

(d) Finanční aktiva

Prvotní zaúčtování a ocenění

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

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

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

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

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

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

Následné ocenění

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

- *Dluhové nástroje oceňované v naběhlé hodnotě*

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

- *Kapitálové nástroje oceňované v pořizovací ceně*

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

Poskytnuté úvěry

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

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

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

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

Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky

Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky jsou finanční aktiva s pevně stanovenými nebo určitelnými platbami, která nejsou kotována na aktivním trhu. Tato aktiva jsou prvotně zaúčtována v reálné hodnotě navýšené o veškeré přímo přiřaditelné transakční náklady.

Po prvotním zaúčtování jsou pohledávky oceněny naběhlou hodnotou s použitím metody efektivní úrokové míry, sníženou o ztráty ze snížení hodnoty.

Společnost provádí prvotní zaúčtování úvěrů a pohledávek ke dni jejich vzniku. Všechna ostatní finanční aktiva jsou prvotně zaúčtována k datu obchodu, což je datum, kdy se Společnost stane účastníkem smluvních ustanovení daného nástroje. Společnost odúčtuje finanční aktivum, když smluvní práva na peněžní toky z finančního aktiva vyprší, nebo když převede práva na smluvní peněžní toky v rámci transakce, v rámci níž jsou převedena v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva. Případný podíl na těchto převedených finančních aktivech, který si Společnost vytvoří nebo ponechá, se zaúčtuje jako samostatné aktivum či závazek.

Snížení hodnoty nederivátových finančních aktiv

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

Očekávané úvěrové ztráty jsou zaúčtovány ve dvou fázích. Pokud se úvěrové riziko od prvotního zaúčtování finančního nástroje významně nezvýšilo, opravná položka se tvoří na očekávané úvěrové ztráty v důsledku selhání, k němuž by mohlo dojít během následujících 12 měsíců (12-měsíční očekávaná úvěrová ztráta). Pokud se úvěrové riziko od prvotního zaúčtování finančního nástroje významně zvýšilo, opravná položka se tvoří na úvěrové ztráty, které by podle očekávání mohly vzniknout po 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, jejíž doba splatnosti je vzhledem k datu výkazu o finanční situaci kratší než jeden rok, Společnost klasifikuje jako krátkodobou.

Náklady na transakce s dluhopisy

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

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

(f) Základní kapitál

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

(g) Rezervy

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

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

(h) Výnosy

(i) Poskytnuté služby

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

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

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

(i) Správní náklady

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

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

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

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

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

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

(k) Odložená daň

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

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

Odložená daň se vykáže ve vztahu k dočasným rozdílům mezi účetní hodnotou aktiv a závazků pro účely finančního reportingu a daňovou hodnotou aktiv a závazků.

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

O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že v následujících účetních obdobích bude k dispozici zdanitelný zisk, proti kterému bude moci být tato pohledávka uplatněna. Odložené daňové pohledávky jsou přezkoumány ke každému datu účetní závěrky a sníženy v rozsahu, ve kterém nadále není pravděpodobné, že bude realizována související daňová výhoda.

(l) Poskytnuté záruky

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

(m) Podmíněné závazky

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

3 Majetkové účasti v dceřiných společnostech**3.1 Majetkové účasti v dceřiných společnostech k 31. prosinci 2019 a 31. prosinci 2018**

K 31. prosinci 2019 vykonává společnost kontrolu ve 161 dceřiných společnostech (k 31. prosinci 2018 ve 119 dceřiných společnostech).

Název společnosti	31. prosince 2019		31. prosince 2018	
	Vlastnický podíl (v %)	Účetní hodnota	Vlastnický podíl (v %)	Účetní hodnota
Airport City Kft.	100,00 %	411 039	100,00 %	313 042
Andrássy Hotel Zrt.	100,00 %	195 831	100,00 %	165 665
Arena Corner Kft.	100,00 %	758 843	-	-
Atrium Complex Sp. z o.o.	100,00 %	792 015	100,00 %	817 109
Balvinder, a.s.	100,00 %	31 575	100,00 %	36 186
Baudry, a.s. (konsolidované zůstatky)	-	-	100,00 %	880 704
Baudry Beta, a.s.	100,00 %	167 952	-	-
BAYTON Alfa, a.s.	100,00 %	99 206	100,00 %	91 775
BAYTON Gama, a.s. (konsolidované zůstatky)	91,17 %	1 050 783	86,54 %	989 857
BC 30 Property Kft.	100,00 %	700 060	100,00 %	664 859
BC 99 Office Park Kft.	100,00 %	1 176 175	100,00 %	871 011
Beroun Property Development, a.s.	100,00 %	253 039	100,00 %	240 063
Best Properties South, a.s.	100,00 %	2 106 270	100,00 %	1 723 290
Brandýs Logistic, a.s.	100,00 %	443 693	100,00 %	365 607
Brno Development Services, s.r.o.	100,00 %	-	-	-
Březiněves, a.s.	100,00 %	107 652	100,00 %	101 585
Buy-Way Dunakeszi Kft.	100,00 %	230 377	100,00 %	179 765
Buy-Way Soroksár Kft.	100,00 %	104 255	100,00 %	96 401
Byty Lehovec, s.r.o.	100,00 %	31 188	100,00 %	-
Carpenter Invest, a.s.	100,00 %	105 163	100,00 %	112 076
CB Property Development, a.s.	100,00 %	655 665	-	-
CENTRAL TOWER 81 Sp. z o.o.	100,00 %	254 066	-	-
Centrum Ogrody Sp. z o.o.	100,00 %	861	100,00 %	1 048
City Gardens Sp. z o.o.	100,00 %	1 196 310	100,00 %	1 065 005
Conradian, a.s.	100,00 %	38 924	100,00 %	9 028
CPI - Bor, a.s.	100,00 %	562 248	100,00 %	228 460
CPI - Real Estate, a.s.	100,00 %	332 894	100,00 %	389 280
CPI - Štupartská, a.s.	-	-	100,00 %	79 623
CPI - Zbraslav, a.s.	100,00 %	161 793	100,00 %	167 916
CPI Alfa, a.s.	-	-	100,00 %	175 081
CPI Beet, a.s.	100,00 %	181 746	100,00 %	179 918
CPI Beta, a.s. (konsolidované zůstatky)	-	-	100,00 %	516 655
CPI Blatiny, s.r.o.	100,00 %	90 472	100,00 %	-
CPI BYTY, a.s. (konsolidované zůstatky)	100,00 %	7 319 286	100,00 %	6 791 972
CPI CYPRUS LIMITED	100,00 %	-	100,00 %	179
CPI Delta, a.s.	100,00 %	49 861	100,00 %	54 960
CPI East, s.r.o.	100,00 %	1 997 030	100,00 %	691 702
CPI Energo, a.s.	100,00 %	96 817	100,00 %	111 500
CPI Epsilon, a.s. (konsolidované zůstatky)	-	-	100,00 %	210 518
CPI Facility Slovakia, a.s.	100,00 %	6 958	100,00 %	3 319
CPI Finance Ireland II Limited	100,00 %	738 951	100,00 %	1 906 374
CPI Finance Netherlands II B.V.	100,00 %	123 722	100,00 %	71 323
CPI France aSASU	100,00 %	-	-	-
CPI Green, a.s.	100,00 %	1 971	-	-
CPI Hotels Properties, a.s.	100,00 %	273 721	100,00 %	222 120
CPI Hotels, a.s. (konsolidované zůstatky)	100,00 %	108 283	100,00 %	143 384

Název společnosti	31. prosince 2019		31. prosince 2018	
	Vlastnický podíl (v %)	Účetní hodnota	Vlastnický podíl (v %)	Účetní hodnota
CPI Hungary Kft. (konsolidované zůstatky)	100,00 %	51 920	100,00 %	31 546
CPI IMMO, S.à.r.l.	100,00 %	-	-	-
CPI Jihlava Shopping, a.s.	100,00 %	901 368	-	-
CPI Kappa, s.r.o.	100,00 %	20 873	100,00 %	23 308
CPI Kvarta, s.r.o.	100,00 %	89	-	-
CPI Kvinta, s.r.o.	100,00 %	89	-	-
CPI Lambda, a.s. (konsolidované zůstatky)	-	-	100,00 %	5 402 467
CPI Management, s.r.o.	100,00 %	11 374	100,00 %	16 217
CPI Meteor Centre, s.r.o.	100,00 %	722 951	100,00 %	595 084
CPI Národní, s.r.o.	100,00 %	3 359 121	-	-
CPI Office Prague, s.r.o.	100,00 %	1 178 050	100,00 %	630 801
CPI Omikrón, a.s.	100,00 %	1 971	-	-
CPI Orange, a.s.	100,00 %	1 971	-	-
CPI Palmovka Office, s.r.o.	100,00 %	103 206	100,00 %	89 998
CPI Park Mlýnec, a.s.	-	-	100,00 %	117 382
CPI PG Management, S.à.r.l. (konsolidované zůstatky)	100,00 %	41 711	100,00 %	329 157
CPI Poland Offices Sp. z o.o.	100,00 %	30	-	-
CPI Poland Property Management Sp. z o.o.	100,00 %	30	-	-
CPI Poland Sp. z o.o.	100,00 %	9 146	100,00 %	6 860
CPI Prima, s.r.o.	100,00 %	89	-	-
CPI Property a Facility, s.r.o.	100,00 %	12 345	100,00 %	12 857
CPI Property Development Sp. z o.o.	100,00 %	-	100,00 %	-
CPI Reality, a.s. (konsolidované zůstatky)	100,00 %	1 057 448	100,00 %	514 603
CPI Retail Portfolio Holding Kft. (konsolidované zůstatky)	100,00 %	801 251	100,00 %	886 693
CPI Retail Portfolio I, a.s.	100,00 %	343 057	-	-
CPI Retail Portfolio II, a.s.	100,00 %	418 094	-	-
CPI Retail Portfolio VIII s.r.o.	100,00 %	75 823	-	-
CPI Retails ONE, a.s.	100,00 %	106 541	100,00 %	79 419
CPI Retails THREE, a.s.	100,00 %	383 392	100,00 %	343 560
CPI Retails TWO, a.s.	100,00 %	146 656	100,00 %	106 508
CPI Sekunda, s.r.o.	100,00 %	89	-	-
CPI Services, a.s.	100,00 %	146 218	100,00 %	38 345
CPI Shopping MB, a.s.	100,00 %	364 072	-	-
CPI Shopping Teplice, a.s.	100,00 %	232 610	-	-
CPI Tercie, s.r.o.	100,00 %	89	-	-
CPI Théta, a.s.	100,00 %	1 971	-	-
CPI Vestec, s.r.o.	100,00 %	119 217	100,00 %	68 234
CPI West, s.r.o. (konsolidované zůstatky)	-	-	100,00 %	-
CT Development Sp. z o.o.	100,00 %	-	-	-
Čadca Property Development, s.r.o.	100,00 %	88 136	-	-
Čáslav Investments, a.s.	100,00 %	36 885	100,00 %	30 860
Diana Development Sp. z o.o.	100,00 %	112 127	100,00 %	96 906
Dienzenhoferovy sady 5, s.r.o.	-	-	100,00 %	-
EMH South, s.r.o.	100,00 %	155 446	100,00 %	75 373
Equator II Development Sp. z o.o.	100,00 %	-	-	-
Europeum Kft.	100,00 %	611 235	100,00 %	475 266
Farhan, a.s.	100,00 %	526 076	-	-
Futurum HK Shopping, s.r.o.	100,00 %	915 222	100,00 %	817 587
Gadwall Sp. z o.o.	100,00 %	160 558	-	-
GARET Investment Sp. z o.o.	100,00 %	-	100,00 %	-
Gateway Office Park Kft.	100,00 %	1 559 032	100,00 %	1 391 779
GCA Property Development Sp. z o.o.	100,00 %	-	-	-
HD Investment s.r.o.	100,00 %	-	100,00 %	845
Hightech Park Kft.	100,00 %	293 132	100,00 %	257 745
Hospitality Invest Sàrl (konsolidované zůstatky)*	100,00 %	75 990	100,00 %	-
Hraničář, a.s.	100,00 %	138 139	100,00 %	98 663
IGY2 CB, a.s.	100,00 %	214 988	100,00 %	220 586
Janáčkovo nábřeží 15, s.r.o.	100,00 %	169 721	100,00 %	277 435
Jeseník Investments, a.s.	100,00 %	45 901	100,00 %	43 810
Kerina, a.s.	100,00 %	370 543	100,00 %	361 565
KOENIG Shopping, s.r.o.	100,00 %	429 919	100,00 %	288 936
Komárno Property Development, a.s.	100,00 %	115 349	-	-
Kosmonosy Investments, s.r.o.	100,00 %	98	-	-
LD Praha, a.s.	100,00 %	99 414	100,00 %	81 072
Le Regina Warsaw Sp. z o.o.	100,00 %	158 416	100,00 %	152 014
Leriegos Kft. (konsolidované zůstatky)	100,00 %	158 471	100,00 %	116 551
Levice Property Development, a.s.	100,00 %	55 177	-	-

Název společnosti	31. prosince 2019		31. prosince 2018	
	Vlastnický podíl (v %)	Účetní hodnota	Vlastnický podíl (v %)	Účetní hodnota
Liptovský Mikuláš Property Development, a.s.	100,00 %	-	-	-
Lockhart, a.s.	100,00 %	193 678	-	-
Lucemburská 46, a.s.	100,00 %	457 489	100,00 %	421 827
Malerba, a.s. (konsolidované zůstatky)	-	-	100,00 %	2 306 903
Marissa Gama, a.s.	100,00 %	1 016 245	-	-
Marissa Omikrón, a.s.	100,00 %	143 767	100,00 %	273 437
Marissa Tau, a.s.	100,00 %	248 788	100,00 %	239 849
Marissa Théta, a.s.	100,00 %	15 402	100,00 %	2 985
Marissa West, a.s.	100,00 %	801 106	-	-
Marissa Yellow, a.s.	100,00 %	241 797	100,00 %	187 375
Marissa Ypsilon, a.s.	100,00 %	540 716	100,00 %	485 983
Marissa, a.s. (konsolidované zůstatky)	-	-	100,00 %	4 982 833
MB Property Development, a.s.	100,00 %	455 949	-	-
Michalovce Property Development, a.s.	100,00 %	59 371	-	-
Moniuszki Office Sp. z o.o.	100,00 %	-	-	-
MUXUM, a.s.	100,00 %	321 329	100,00 %	302 969
Na Pořiči, a.s.	100,00 %	690 818	100,00 %	549 083
New Age Kft.	100,00 %	104 669	100,00 %	100 094
Nukasso Holding Limited (konsolidované zůstatky)	100,00 %	-	100,00 %	7 938 950
Nymburk Property Development, a.s.	100,00 %	357 728	-	-
OC Nová Zdáboň, a.s.	100,00 %	358 809	-	-
OC Spektrum, s.r.o.	100,00 %	58 589	-	-
OFFICE CENTER HRADČANSKÁ, a.s.	100,00 %	185 246	100,00 %	139 518
Olomouc Building, a.s.	100,00 %	317 102	-	-
Olomouc City Center, a.s.	-	-	100,00 %	116 426
Olomouc Office, a.s.	-	-	100,00 %	156 251
Orchard Hotel a.s.	100,00 %	23 842	-	-
Outlet Arena Moravia, s.r.o.	100,00 %	14 979	100,00 %	12 879
Oxford Tower Sp. z o.o.	100,00 %	11	-	-
Ozrics Kft.	100,00 %	244 264	100,00 %	222 818
Pelhřimov Property Development, a.s.	100,00 %	46 005	100,00 %	43 771
Považská Bystrica Property Development, a.s.	100,00 %	125 760	-	-
Prievidza Property Development, a.s.	100,00 %	56 316	-	-
Projekt Nisa, s.r.o.	100,00 %	491 779	100,00 %	341 892
Projekt Zlatý Anděl, s.r.o.	100,00 %	1 442 650	100,00 %	796 028
Prosta 69 Sp. Z o.o.	100,00 %	18 232	-	-
Prostějov Investments, a.s.	100,00 %	2 140	-	-
Příbor Property Development, s. r.o.	100,00 %	34 505	100,00 %	32 634
Radom Property Development Sp. z o.o.	100,00 %	36 195	100,00 %	31 627
Rembertów Property Development Sp. z o.o.	100,00 %	33 676	100,00 %	6 748
Residence Belgická, s.r.o.	100,00 %	87 826	100,00 %	79 615
Residence Izabella Zrt.	100,00 %	137 126	100,00 %	86 364
SASHKA LIMITED (konsolidované zůstatky)	100,00 %	4 700 090	-	-
Statenice Property Development, a.s.	100,00 %	168 066	100,00 %	173 147
Svitavy Property Alfa, a.s.	100,00 %	132 297	100,00 %	89 166
Tachov Investments, s.r.o.	100,00 %	14 000	-	-
TARNÓW PROPERTY DEVELOPMENT Sp. z o.o.	100,00 %	23 831	100,00 %	17 472
Trebišov Property Development, s.r.o.	100,00 %	110 334	-	-
Třinec Investments, s.r.o.	100,00 %	78 962	100,00 %	67 608
Třinec Property Development, a.s.	100,00 %	170 004	-	-
Tyršova 6, a.s.	100,00 %	247 393	100,00 %	234 253
U svatého Michala, a.s.	100,00 %	130 241	100,00 %	130 353
Vigano, a.s.	100,00 %	116 781	100,00 %	115 938
Vyškov Property Development, a.s.	-	-	100,00 %	131 446
WFC Offices Sp. z o.o.	100,00 %	30	-	-
Zamość Property Development Sp. z o.o.	100,00 %	37 656	100,00 %	66 748
Zamość Sadowa Property Development Sp. z o.o.	100,00 %	53 459	100,00 %	53 797
Zgorzelec Property Development Sp. z o.o.	100,00 %	5 978	100,00 %	10 451
ZLATICO LIMITED (konsolidované zůstatky)	99,90 %	842 711	100,00 %	1 474 522
Ždírec Property Development, a.s.	100,00 %	16 965	100,00 %	15 490
Celkem		56 272 234		57 187 641

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

Změny účetní hodnoty majetkových účastí v dceřiných společnostech

	2019	2018
Počáteční zůstatek	57 187 641	46 052 858
Přírůstky majetkových účastí v dceřiných společnostech	41 906	4 248 664
Účetní hodnota prodaných dceřiných společností	-428 801	-289 951
Dividendy	-858 351	-891 880
Kapitálové vklady	2 713 720	1 796 502
Podíl na výsledku hospodaření dceřiných společností*	-3 649 282	6 460 889
Přecenění	-	-189 441
Vliv fúze	1 265 401	-
Konečný zůstatek	56 272 234	57 187 641

* Včetně ztráty realizované dceřinou společností Nukasso Holding Limited (resp. jejími dceřinými společnostmi Aspley Ventures Limited, Fetumar Development Limited a Jagapa Limited) z prodeje společnosti CPI FIM SA ve výši 9 755 485 tis. Kč jedinému akcionáři Společnosti CPI PG.

3.2 Změny majetkových účastí v dceřiných společnostech v roce 2019

K 1. lednu 2019 proběhla fúze Společnosti (nástupnická společnost) a jejich dceřiných společností Baudry a.s., CPI Beta, a.s., CPI Epsilon, a.s., CPI Lambda, a.s., CPI West, s.r.o., Malerba, a.s., Marissa, a.s. a Marissa Kappa, a.s. s datem účinnosti k 1. lednu 2019.

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

a) Pořízení majetkových účastí v dceřiných společnostech

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

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

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

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

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

b) Prodej majetkových účastí v dceřiných společnostech

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

c) Fúze/Odstěpení dceřiných společností v roce 2019

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

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

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

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

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

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

3.3 Změny majetkových účastí v dceřiných společnostech v roce 2018

a) Pořízení majetkových účastí v dceřiných společnostech

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

- (1) Změna názvu z Montserrat sp. z o.o. na Atrium Complex sp. z o.o. s účinností od 27. dubna 2018.
 (2) Změna názvu z RT Development sp. z o.o. na Radom Property Development sp. z o.o. s účinností od 20. srpna 2018.
 (3) Změna názvu z HopStop 6 sp. z o.o. na Rembertów Property Development sp. z o.o. s účinností od 12. července 2018.
 (4) Změna názvu z HopStop Zamość 1 sp. z o.o. na Zamość Property Development sp. z o.o. s účinností od 24. května 2018.
 (5) Změna názvu z HopStop Zamość 2 sp. z o.o. na Zamość Sadowa Property Development sp. z o.o. s účinností od 13. září 2018.
 (6) Změna názvu z Sint Maarten sp. z o.o. na CPI Property Development sp. z o.o. s účinností od 17. srpna 2018.

b) Prodej majetkových účastí v dceřiných společnostech

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

c) Fúze dceřiných společností v roce 2018

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

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

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

4 Výkaz o úplném výsledku

4.1 Čistá ztráta z prodeje dceřiných společností

	2019	2018
Příjmy z prodeje dceřiných společností	43 630	952
Účetní hodnota prodaných dceřiných společností	-428 801	-298 952
Čistý ztráta z prodeje dceřiných společností	-385 171	-298 000

V roce 2019 a 2018 společnost prodala 3 a 4 dceřiné společnosti (viz body 3.2 a 3.3).

4.2 Odpisy a snížení hodnoty

	2019	2018
Odpisy	-	-33
Snížení hodnoty pohledávek z obchodních vztahů a ostatních pohledávek	-34 950	109
Snížení hodnoty poskytnutých úvěrů	-1 077 059	143 897
Celkem	-1 112 009	143 973

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

V roce 2018, Společnost snížila hodnotu úvěru poskytnutého společností CPI France, a SASU ve výši 165,5 mil. Kč. Negativní dopad představovalo zejména storno snížení hodnoty úvěrů poskytnutých společností CPI PG Management S.á r.l. ve výši 154,8 mil. Kč, Central Tower 81 sp. z o.o. ve výši 103,3 mil. Kč a Gadwall, Sp. z o.o. ve výši 23,5 mil. Kč a Le Regina Warsaw, Sp. Z o.o. ve výši 44,1 mil. Kč.

Při výpočtu snížení hodnoty úvěrů poskytnutých dceřiným společností 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.

4.3 Správní náklady

	2019	2018
Auditní, daňové a poradenské služby	-2 587	-2 189
Služby poskytnuté na základě mandátní smlouvy	-696	-600
Právní služby	-171	-911
Ostatní správní náklady	-7 793	-1 475
Správní náklady celkem	-11 247	-5 175

4.4 Úrokové výnosy

	2019	2018
Úrokové výnosy z dluhopisů	59	106
Úrokové výnosy z úvěrů a pohledávek	684 521	1 100 370
Úrokové výnosy ze směnky	-	2 104
Úrokové výnosy celkem	684 580	1 102 580

V roce 2019 souvisí pokles úrokových výnosů z úvěrů a pohledávek především se snížením objemu úvěrů od přímo či nepřímo ovládaných subjektů (dopad 416,3 mil. Kč; viz bod 7).

4.5 Úrokové náklady

	2019	2018
Úrokové náklady týkající se bankovních i nebankovních úvěrů	-646 327	-671 465
Úrokové náklady na vydané dluhopisy	-	-501 377
Úrokové náklady na směnky	-	-79 655
Úrokové náklady celkem	-646 327	-1 252 497

Úrokové náklady v roce 2019 poklesly zejména v souvislosti s předčasným splacením vydaných dluhopisů.

4.6 Ostatní finanční výsledek hospodaření

	2019	2018
Ostatní čisté finanční výnosy/(náklady)	5 116	-482 812
Kurzové zisky/(ztráty), netto	-130 464	59 802
Bankovní poplatky	-88	-3 273
Ostatní finanční výsledek hospodaření celkem	-125 436	-426 283

V roce 2019 a 2018 souvisí kurzové zisky a ztráty zejména s přeceněním poskytnutých a přijatých úvěrů v cizí měně.

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

4.7 Daň z příjmů

Daň z příjmů vykázána ve výsledku hospodaření

	2019	2018
Splatná daň z příjmů	-1	-
Doměrky a vratky za minulá období	-	453
Splatná daň z příjmů celkem	-1	453
Dočasné rozdíly	-2 105	70 606
Odložený daňový náklad	-2 105	70 606
Daň z příjmů vykázána ve výsledku hospodaření celkem	-2 106	71 059

Zvýšení dočasných rozdílů v roce 2018 bylo způsobeno odlišnou účetní a daňovou hodnotou půjčky poskytnuté dceřině společnosti CPI Beta.

Odsouhlasení efektivní daňové sazby

	2019	2018
Výsledek hospodaření za účetní období	-5 260 945	5 803 682
Daň z příjmů vykázána ve výsledku hospodaření celkem	-2 106	71 059
Výsledek hospodaření před zdaněním	-5 258 839	5 732 623

Nominální sazba daně z příjmů právnických osob	19%	19%
--	-----	-----

Daň z příjmů vypočtená nominální sazbou daně z příjmů právnických osob	999 179	-1 089 198
Daňově neuznatelné náklady	-1 009 518	-25 950
Výnosy osvobozené od daně	25 130	1 215 492
Doměrky a vratky za minulá období	-	453
Daňová ztráta za běžné období, ze které se nevykazuje odložená daňová pohledávka	-16 897	-29 636
Ostatní	-	-102
Daň z příjmů	-2 106	71 059

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

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

Pohyby v zůstatcích odložené daně v letech 2019 a 2018

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

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

5 Výkaz o finanční situaci

5.1 Ostatní finanční investice

	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Vodovody a kanalizace Přešov, a.s. (podíl 1,60 %)	6 782	6 782
Vodovody a kanalizace Hodonín, a.s. (podíl 1,99 %)	4 614	4 614
COOP Centrum Družstvo	300	300
CPI South, s.r.o. (podíl 10 %)	2 027	2 027
Investice s majetkovou účastí celkem	13 723	13 723
Dluhopisy vydané třetími stranami	-	2 843
Ostatní finanční investice celkem	13 723	16 566

5.2 Poskytnuté úvěry

Dlouhodobé

	31. prosince 2019		31. prosince 2018	
	Zůstatek	Průměrná úroková sazba	Zůstatek	Průměrná úroková sazba
Úvěry poskytnuté přímo či nepřímo ovládaným subjektům	7 067 380	5,38 %	16 947 436	3,90 %
Úvěry poskytnuté spřízněným osobám	6 869 746	3,94 %	1 667 116	3,79 %
Úvěry poskytnuté třetími stranám	283	0,42 %	81 356	5,99 %
Dlouhodobé poskytnuté úvěry celkem	13 937 409		18 695 908	
Snížení hodnoty dlouhodobých úvěrů poskytnutých přímo ovládaným subjektům (viz bod 4.2)	-1 749 190		-672 074	
Dlouhodobé poskytnuté úvěry celkem po snížení hodnoty	12 188 219		18 023 834	

Krátkodobé

	31. prosince 2019		31. prosince 2018	
	Zůstatek	Průměrná úroková sazba	Zůstatek	Průměrná úroková sazba
Úvěry poskytnuté přímo či nepřímo ovládaným subjektům	274 701	-	206 256	5,00 %
Úvěry poskytnuté spřízněným osobám	3 527 268	1,31 %	427 460	4,05 %
Úvěry poskytnuté třetími stranám	54 455	6,0 %	4 807	5,25 %
Krátkodobé poskytnuté úvěry celkem	3 856 424		638 523	
Snížení hodnoty krátkodobých úvěrů poskytnutých přímo ovládaným subjektům	-		-57	
Krátkodobé poskytnuté úvěry celkem po snížení hodnoty	3 856 424		638 466	

V roce 2019 je pokles úvěrů poskytnutých přímo ovládaným subjektům způsoben zejména splátkou úvěru poskytnutého společnosti Nukasso Holding Limited (v částce 8 927,6 mil. Kč).

V roce 2019 poskytla Společnost úvěr spřízněné společnosti CPI FIM SA ve výši 3 408,6 mil. Kč. (se splatností 18. prosince 2020 a úrokovou sazbou 1,24 % p.a.), dále v prosinci 2019 došlo k navýšení poskytnutého úvěru společnosti CPI Property Group ve výši 5 848,3 mil. Kč.

K 31. prosinci 2019 poskytla Společnost přímo ovládaným subjektům dlouhodobé úvěry s úrokovou sazbou v rozmezí od 1,47 % do 9,16 % p.a. (od 1,67 % do 13,2 % p.a. k 31. prosinci 2018), viz bod 7.

K 31. prosinci 2019 poskytla Společnost spřízněným osobám dlouhodobé úvěry s úrokovou sazbou v rozmezí od 2,63 % do 5,5 % p.a. (od 2,35 % do 5,5 % p.a. k 31. prosinci 2018) a krátkodobé úvěry s úrokovou sazbou od 1,24 % p.a. do 5,25 % p.a. (5 % p.a. k 31. prosinci 2018), viz bod 7.

K 31. prosinci 2019 poskytla Společnost třetími stranám dlouhodobý úvěr s úrokovou sazbou 0,42 % p.a. (dlouhodobé úvěry s úrokovou sazbou v rozmezí od 5 % do 6 % p.a. k 31. prosinci 2018) a krátkodobé úvěry s úrokovou sazbou 6 % p.a. (5,25 % k 31. prosinci 2018), viz bod 7.

K 31. prosinci 2019 vykazovala Společnost snížení hodnoty úvěrů poskytnutých přímo ovládaným subjektům ve výši 1 749,2 mil. Kč a to především u úvěrů poskytnutých společností Nukasso Holding Limited ve výši 1 036,1 mil. Kč a CPI France ve výši 707,5 mil. Kč. K 31. prosinci 2018 Společnost vykázala snížení hodnoty úvěru poskytnutého společností CPI France, a SASU 655,8 mil. Kč. Tyto společnosti vykazovaly k 31. prosinci 2019 resp. 31. prosinci 2018 negativní čistou hodnotu majetku.

Splatnost dlouhodobých úvěrů poskytnutých k 31. prosinci 2019 a 2018 byla následující:

31. prosince 2019	1-2 roky	2-5 let	> 5 let	Celkem
Úvěry poskytnuté přímo či nepřímo ovládaným subjektům	17 192	3 302 157	1 998 841	5 318 190
Úvěry poskytnuté ostatním spřízněným osobám	174 676	6 695 070	-	6 869 746
Úvěry poskytnuté třetím stranám	-	283	-	283
Splatnost poskytnutých dlouhodobých úvěrů celkem	191 868	9 997 510	1 998 841	12 188 219
31. prosince 2018	1-2 roky	2-5 let	> 5 let	Celkem
Úvěry poskytnuté přímo či nepřímo ovládaným subjektům	97 000	710 590	15 467 772	16 275 362
Úvěry poskytnuté ostatním spřízněným osobám	560 551	196	1 106 369	1 667 116
Úvěry poskytnuté třetím stranám	80 442	914	-	81 356
Splatnost poskytnutých dlouhodobých úvěrů celkem	737 993	711 700	16 574 141	18 023 834

5.3 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Zůstatky na bankovních účtech	51 449	795
Pokladní hotovost	16	2 515
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	51 465	3 310

5.4 Ostatní krátkodobá finanční aktiva

	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Úroky z dluhopisů vydaných třetími stranami	-	47
Ostatní pohledávky	5	-
Ostatní pohledávky za přímo ovládanými subjekty	24 026	824 341
Ostatní pohledávky za spřízněnými osobami	560 064	113
Ostatní pohledávky za třetími stranami	31 794	40 466
Ostatní krátkodobá finanční aktiva celkem	615 889	864 967

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

5.5 Vlastní kapitál

Základní kapitál a emisní ážio

Upsaný kapitál Společnosti k 31. prosinci 2019 a 2018 činil 6 186 997 tis. Kč a tvoří jej 7 733 746 kusů akcií, každá o nominální hodnotě 800 Kč. Všechny akcie jsou kmenové akcie na jméno a jsou plně splaceny. Byly vydány všechny schválené akcie.

Akcie Společnosti jsou převoditelné bez jakýchkoli omezení. Změny týkající se vlastníka listinných akcií se provádějí při jejich předání a převodu v souladu se zákonem o cenných papírech. Při hlasování akcionářů na valné hromadě má každá akcie jeden hlas.

Ostatní kapitálové fondy

V rámci fúze Společnosti s jejími dceřinými společnostmi Baudry a.s., CPI Beta, a.s., CPI Epsilon, a.s., CPI Lambda, a.s., CPI West, s.r.o., Malerba, a.s., Marissa, a.s. a Marissa Kappa, a.s. s datem účinnosti k 1. lednu 2019, Společnost převedla nerozdělené zisky ve výši 6 068,7 mil. Kč a oceňovací rozdíly ve výši 14 860,7 mil. Kč do ostatních kapitálových fondů.

Zůstatek ostatních kapitálových fondů činil k 31. prosinci 2019 a 2018 celkem 38 834,1 mil. Kč, resp. 17 904,7 mil. Kč.

5.6 Finanční závazky

	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Úvěry čerpané od přímo či nepřímo ovládaných subjektů	547 926	10 153 361
Úvěry od spřízněných osob	15 837 650	3 351 267
Úvěry od třetích stran	2 279	2 189
Dlouhodobé finanční závazky celkem	16 387 855	13 506 817

	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Úvěry čerpané od přímo či nepřímo ovládaných subjektů	20 305	180 766
Úvěry od spřízněných osob	78 326	121 087
Úvěry od třetích stran	29 649	28 776
Krátkodobé finanční závazky celkem	128 280	330 629

Nárůst úvěrů čerpaných od spřízněných stran je způsobeno především prodejem společnosti CPI FIM SA, která byla klasifikována v roce 2018 jako přímo či nepřímo ovládaný subjekt (CPI FIM SA poskytuje navíc dva nové úvěry Společnosti a to v celkové výši 1 403,5 mil. Kč, úvěry jsou splatné v roce 2023 a 2030 s úrokovou sazbou 6% p.a., Společnost dále načerpala dalších 2 728 mil. Kč stávajícího úvěru. Opačný dopad změny úvěrů souvisí se splácením úvěrů především od společnosti CPI Finance Netherlands II B.V. (pokles úvěru o 1 128,3 mil. Kč).

Analýza splatnosti úvěrů

31. prosince 2019	< 1 rok	1-5 let	> 5 let	Celkem
Úvěry čerpané od přímo či nepřímo ovládaných subjektů	20 305	547 926	-	568 231
Úvěry od spřízněných osob	78 326	10 397 350	5 440 300	15 915 976
Úvěry od třetích stran	29 649	2 279	-	31 928
Celkem	128 280	10 947 555	5 440 300	16 516 135
31. prosince 2018	< 1 rok	1-5 let	> 5 let	Celkem
Úvěry čerpané od přímo či nepřímo ovládaných subjektů	180 766	3 962 198	6 191 163	10 334 127
Úvěry od spřízněných osob	121 087	-	3 351 267	3 472 354
Úvěry od třetích stran	28 776	2 189	-	30 965
Celkem	330 629	3 964 387	9 542 430	13 837 446

Sesouhlasení pohybu závazků k peněžním tokům z finanční činnosti

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

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

Splacení dluhopisů v roce 2018

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

5.7 Ostatní krátkodobé finanční závazky

	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Závazky z nesplacených kapitálových vkladů (viz bod 7)	447	3 443
Ostatní závazky k přímo či nepřímo ovládaným subjektům (viz bod 7)	99 948	1 380 806
Ostatní závazky ke spřízněným osobám (viz bod 7)	60	-
Ostatní závazky ke třetím stranám	34 263	2 938
Ostatní krátkodobé finanční závazky celkem	134 718	1 387 187

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

6 Řízení finančních rizik

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

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

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

6.1 Úvěrové riziko

Úvěrové riziko představuje riziko, že protistrana nesplní své závazky z finančního nástroje nebo zákaznické smlouvy, což bude mít za následek finanční ztrátu. Společnost je vystavena úvěrovému riziku zejména v důsledku finančních činností, vkladů u bank a ostatních finančních nástrojů.

Vedení společnosti řídí úvěrová rizika prostřednictvím efektivního řízení oddělení prodeje, inkasa, právního a souvisejících oddělení, předchází tak nadměrnému navýšování 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 2019:

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

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

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

	1-30 dní po splatnosti	31-90 dní po splatnosti	91-180 dní po splatnosti	181-360 dní po splatnosti	Více než 360 dní po splatnosti	Celkem
Poskytnuté úvěry	-	-	41 010	48 345	53 267	142 622
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky*	-	-	-	-	469	469
Celkem	-	-	41 010	48 345	53 736	143 091

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

** Nesplacené částky se týkají neuhrazených úroků.

Koncentrace úvěrového rizika k 31. prosinci 2018:

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

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

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

	1-30 dní po splatnosti	31-90 dní po splatnosti	91-180 dní po splatnosti	181-360 dní po splatnosti	Více než 360 dní po splatnosti	Celkem
Poskytnuté úvěry	-	1 177	29 987	16 897	292 672	340 733
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky*	18	-	721	-	42 213	42 952
Celkem	18	1 177	30 708	16 897	334 885	383 685

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

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

2019

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

2018

	Měna	Účetní hodnota
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	tis. EUR	21
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	tis. EUR	22 164
Poskytnuté úvěry	tis. EUR	502 859
Poskytnuté úvěry	tis. PLN	861 917
Ostatní finanční investice	tis. EUR	111
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	tis. EUR	-26 314
Finanční závazky	tis. EUR	-385 079
Finanční závazky	tis. PLN	-8 000
Čistá pozice	tis. EUR	113 762
Čistá pozice	tis. PLN	853 917

Analýza citlivosti – expozice vůči kurzovému riziku

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

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

Kurzové riziko 2019 – analýza citlivosti

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

Kurzové riziko 2018 – analýza citlivosti

		Původní měna	tis. Kč	Oslabení Kč o 10 %	Změna	Zhodnocení Kč o 10 %	Změna
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	tis. EUR	21	532	585	53	479	-53
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	tis. EUR	22 164	570 166	627 183	57 017	513 150	-57 017
Poskytnuté úvěry	tis. EUR	502 859	12 936 048	14 229 653	1 293 605	11 642 443	-1 293 605
Poskytnuté úvěry	tis. PLN	861 917	5 154 263	5 669 689	515 426	4 638 837	-515 426
Ostatní finanční investice	tis. EUR	111	2 843	3 127	284	2 558	-284
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	tis. EUR	-26 314	-676 933	-744 626	-67 693	-609 240	67 693
Finanční závazky	tis. EUR	-385 079	-9 906 155	-10 896 770	-990 615	-8 915 539	990 615
Finanční závazky	tis. PLN	-8 000	-47 840	-52 624	-4 784	-43 056	4 784
Čistá expozice vůči kurzovému riziku	tis. EUR	113 762	2 926 501	3 219 152	292 651	2 633 851	-292 651
Čistá expozice vůči kurzovému riziku	tis. PLN	853 917	5 106 423	5 617 065	510 642	4 595 781	-510 642
Dopad na výsledek hospodaření	tis. Kč				803 293		-803 293

6.2.2 Úrokové riziko

K datu sestavení účetní závěrky je profil úrokových sazeb úročených finančních nástrojů Společnosti popsán pro finanční aktiva v bodě 5.2 a pro finanční závazky v bodě 5.7.

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 poskytl, 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.

2019

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

Nárůst průměrné efektivní úrokové sazby o 10% by zvýšil úrokový náklad společnosti v roce 2019 přibližně o 64 mil. Kč.

2018

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

6.3 Řízení kapitálu

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

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

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

V průběhu roku končícího 31. prosincem 2019 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 2019 a 31. prosinci 2018 následující:

	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Dluh	16 665 202	15 234 772
Vlastní kapitál	56 336 245	61 597 190
Celkem	30%	25%

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 2019	Účetní hodnota	< 3 měsíce	3-12 měsíců	1-2 roky	2-5 let	> 5 let	Celkem
Finanční závazky	16 516 135	300 742	593 339	763 643	13 238 484	6 527 497	21 423 705
- úvěry čerpané od přímo či nepřímo ovládaných subjektů	568 231	27 259	20 115	26 820	628 386	-	702 580
- úvěry od spřízněných osob	15 915 976	243 508	573 154	736 730	12 607 540	6 527 497	20 688 429
- úvěry od třetích stran	31 928	29 975	70	93	2 558	-	32 696
Ostatní krátkodobé závazky*	149 067	149 067	-	-	-	-	149 067
Celkem**	16 665 202	449 809	593 339	763 643	13 238 484	6 527 497	21 572 772
31. prosince 2018	Účetní hodnota	< 3 měsíce	3-12 měsíců	1-2 roky	2-5 let	> 5 let	Celkem
Finanční závazky	13 837 446	484 858	451 907	620 088	5 752 047	10 826 931	18 135 831
- úvěry čerpané od přímo či nepřímo ovládaných subjektů	10 334 127	299 764	350 748	485 209	5 345 223	7 340 875	13 821 819
- úvěry od spřízněných osob	3 472 354	156 002	101 092	134 789	404 366	3 486 056	4 282 305
- úvěry od třetích stran	30 965	29 092	67	90	2 458	-	31 707
Ostatní krátkodobé závazky*	1 397 326	1 365 592	31 734	-	-	-	1 397 326
Celkem**	15 234 772	1 850 450	483 641	620 088	5 752 047	10 826 931	19 533 157

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

** Rezervy nejsou zahrnuty.

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

6.5 Reálné hodnoty

Pro stanovení reálné hodnoty společnost klasifikovala veškerá svá finanční aktiva a závazky k 31. prosinci 2019 a 2018 v rámci úrovně 3.

K 31. prosinci 2019 a 2018 se účetní hodnoty finančních aktiv a závazků společnosti významně nelišily od jejich reálných hodnot.

7 Transakce se spřízněnými osobami

Spřízněnými stranami Společnosti jsou členové představenstva (současní i bývalí) a klíčoví vedoucí pracovníci, akcionáři a společnosti, v nichž tyto osoby měly rozhodující nebo podstatný vliv. Odměny placené klíčovými vedoucími pracovníky a členům představenstva dosahovaly v roce 2019 částky 570,1 tis. Kč (66,3 tis. Kč ve 2018).

Přehled zůstatků mezi Společností a spřízněnými osobami je následující:

Pohledávky z obchodního styku k 31. prosinci – krátkodobé

	2019	2018
Rembertów Property Development sp. z o.o.	-	169
Zamość Property Development sp. z o.o.	-	239
Zamość Sadowa Property Development sp. z o.o.	-	313
ZLATICO LIMITED	424	429
Ostatní	3	3
Pohledávky z obchodních vztahů za přímo ovládanými subjekty celkem	427	1 153
CPI Alberghi Hi Roma Sàrl	-	741
Barrera, a.s.	113	-
Ostatní	-	110
Pohledávky z obchodních vztahů za ostatními spřízněnými osobami celkem	113	851

Ostatní krátkodobá finanční aktiva k 31. prosinci

	2019	2018
BPT Development, a.s.	-	122
CPI Lambda, a.s.	-	986
Nymburk Property Development, a.s.	23 974	-
ZLATICO LIMITED	50	-
Malerba, a.s.	-	258 198
CPI FIM SA*	-	564 982
Ostatní	2	53
Ostatní pohledávky za přímo ovládanými subjekty celkem	24 026	824 341
CPI FIM SA*	558 064	-
Radovan Vítek	2 000	-
Ostatní pohledávky za ostatními spřízněnými osobami celkem	560 064	-

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

Poskytnuté úvěry v roce 2019

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

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

Poskytnuté úvěry v roce 2018

	< 1 rok	1-5 let	> 5 let	Celkem
Atrium Complex Sp. z o.o.	69 226	-	1 254 669	1 323 895
BPT Development, a.s.	-	1 795	-	1 795
Central Tower 81 Sp. z o.o.	33 464	-	546 619	580 083
City Gardens Sp. z o.o.	14 941	-	1 961 513	1 976 454
CPI Beta, a.s.	-	-	301 153	301 153
CPI CYPRUS LIMITED	-	2 415	-	2 415
CPI Finance (BVI) Limited	-	32 805	-	32 805
CPI France, a SASU	2 867	641 033	-	643 900
CPI Management, s.r.o.	-	5 129	-	5 129
CPI Property Development Sp. z o.o.	281	-	-	281
CPIPG Management s.á.r.l.	22 524	91 870	-	114 394
DIANA DEVELOPMENT Sp. z o.o.	2 454	-	102 816	105 270
Gadwall, Sp. z o.o.	16 880	-	271 612	288 492
Hospitality Invest S.a r.l.	933	-	-	933
Le Regina Warsaw Sp. z o.o.	9 401	-	232 717	242 118
NUKASSÓ HOLDINGS LIMITED	-	16 290	9 947 354	9 963 644
Prosta 69 Sp. z o.o.	17 909	-	348 175	366 084
Radom Property Development Sp. z o.o.	388	-	33 151	33 539
Rembertów Property Development Sp. z o.o.	6 459	-	109 863	116 322
TARNÓW PROPERTY DEVELOPMENT Sp. z o.o.	697	16 252	41 618	58 567
VOLANTI LIMITED	3	-	-	3
Zamość Property Development Sp. z o.o.	2 171	-	125 245	127 416
Zamość Sadowa Property Development Sp. z o.o.	4 221	-	164 088	168 309
Zgorzelec Property Development Sp. z o.o.	1 380	-	43 438	44 818
IFRS 9	-	-	-16 258	-16 258
Úvěry poskytnuté přímo ovládaným subjektům po zohlednění snížení hodnoty celkem	206 199	807 589	15 467 772	16 481 561
Marcano, a.s.	-	183 792	-	183 792
Czech Property Development, a.s.	5	196	-	201
CPI PROPERTY GROUP S.A.	421 979	-	1 106 369	1 528 348
SUNČANI HVAR	2 268	376 759	-	379 027
Radovan Vítek	3 208	-	-	3 208
Úvěry poskytnuté ostatním spřízněným osobám celkem	427 460	560 747	1 106 369	2 094 576

Krátkodobé závazky z postoupení pohledávek k 31. prosinci

	2019	2018
CPI BYTY, a.s.	-	31 029
CPI Kappa, s.r.o.	-	20 000
CPI Vestec, s.r.o.	-	38 000
KOENIG Shopping, s.r.o.	-	200 000
Leriegos Limited	68 502	69 351
MESARGOSA LIMITED	-	585 842
Míchalovce Property Development, a.s.	31 346	31 734
Projekt Zlatý Anděl, s.r.o.	-	350 000
Rembertów Property Development Sp. z o.o.	-	8 970
Zamość Property Development Sp. z o.o.	-	35 880
EMH South, s.r.o.	-	10 000
MB Property Development, a.s.	100	-
Závazky z postoupení pohledávek za přímo ovládanými subjekty celkem	99 948	1 380 806
CPI FIM SA *	60	-
Závazky z postoupení pohledávek za ostatními spřízněnými osobami celkem	60	-

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

Závazky z nesplacených vkladů k 31. prosinci

	2019	2018
DORESTO LIMITED	-	226
SHAHEDA LIMITED	-	227
Buy-Way Dunakeszi Kft.	224	-
Buy-Way Soroksár Kft.	223	-
Závazky z nesplacených vkladů celkem	447	453

Závazky z obchodních vztahů k 31. prosinci

	2019	2018
CPI Services, a.s.	270	284
CPI Management, s.r.o.	182	-
Závazky z obchodních vztahů za přímo ovládanými subjekty celkem	452	284
Barrera, a.s., v likvidaci	197	197
Závazky z obchodních vztahů od ostatních spřízněných osob celkem	197	197

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

2019

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

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

** Změna názvu z CPI Residential, a.s. na CPI BYTY, a.s. s účinností od 1. července 2018.

2018

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

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

** Změna názvu z CPI Residential, a.s. na CPI BYTY, a.s. s účinností od 1. července 2018.

Poradenské a účetní služby

	2019	2018
CPI Retail Portfolio I, a.s.	-	3 252
CPI Retail Portfolio II, a.s.	-	2 588
CPI Retail Portfolio III, s.r.o.	-	2 574
CPI Retail Portfolio IV, s.r.o.	-	2 381
CPI Retail Portfolio V, s.r.o.	-	1 248
CPI Retail Portfolio VI, s.r.o.	-	560
CPI Retail Portfolio VII, s.r.o.	-	1 529
Příjmy z poradenských a účetních služeb celkem	-	14 132

Příjmy z prodeje dceřiných společností

	2019	2018
CPI Hotels, a.s.	-	100
CPI FIM SA *	-	-64 560
Příjmy z prodeje dceřiných společností celkem	-	-64 460

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

Úrokové výnosy

	2019	2018
Atrium Complex Sp. z o.o.	89 547	110 320
BPT Development, a.s.	18	87
Central Tower 81 Sp. z o.o.	31 075	58 538
City Gardens sp. z o.o.	75 545	94 817
CPI Energo, a.s.	-	648
CPI Beta, a.s.	-	-355 355
CPI CYPRUS LIMITED	106	98
CPI France, a SASU	15 017	24 617
CPI Management, s.r.o.	312	294
CPIPG Management s.á r.l.	4 678	4 684
CPI Property Development Sp. z o.o.	2 918	2
CT Development Sp z o.o.	60	-
DIANA DEVELOPMENT Sp. z o.o.	4 532	4 553
Equator II Development sp. z o.o.	26	-
GADWALL, Sp. z o.o.	15 452	28 646
Hospitality Invest S.a r.l.	1	5 745
Le Regina Warsaw sp. z o.o.	15 401	12 507
NUKASSO HOLDINGS LIMITED	293 041	294 042
CPI FIM SA *	-	668 310
Prosta 69 Sp. Z o.o.	16 775	17 977
Radom Property Development Sp. z o.o.	1 450	1 107
Rembertów Property Development Sp. z o.o.	6 553	10 610
SASHKA LIMITED	35	-
TARNÓW PROPERTY DEVELOPMENT sp. z o.o.	3 790	3 931
VOLANTI LIMITED	-	27
Zamość Property Development Sp. z o.o.	8 001	6 294
Zamość Sadowa Property Development Sp. z o.o.	11 093	8 212
Zgorzelec Property Development Sp. z o.o.	3 684	4 050
Úrokové výnosy od přímo ovládaných subjektů celkem	599 110	1 004 761
CPI PROPERTY GROUP	52 912	69 671
CPI FIM SA *	5 136	-
Sunčani Hvar d.d.	13 085	13 066
Radovan Vítek	24	11
Marcano	9 325	7 536
Czech Property Development, a.s.	3	-
Úrokové výnosy od ostatních spřízněných osob celkem	80 485	90 284
Úrokové výnosy celkem	679 595	1 095 045

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

Nájemné

	2019	2018
CPI Management, s.r.o.	182	-
Nájemné celkem	182	-

Nákupy

	2019	2018
CPI Services, a.s.	696	600
Nákupy celkem	696	600

Ostatní náklady

	2019	2018
CPI Management, s.r.o.	-	64
CPI Services, a.s.	4 995	-
CPI Finance Netherlands III B.V.	-	462
Ostatní náklady celkem	4 995	526
Zdeněk Havelka	-	2
Ostatní náklady splatné od ostatních spřízněných osob celkem	-	2

Úrokové náklady

	2019	2018
Bayton Alfa, a.s.	-	15
BAYTON Gama, a.s.	403	2 983
CPI - Real Estate, a.s.	-	1 826
CPI Finance Netherlands B.V.	-	4 843
CPI Finance Netherlands II B.V.	12 770	44 586
CPI Finance Netherlands III B.V.	-	27 306
CPI Finance Slovakia, a.s.	-	77 879
CPI Finance Slovakia II, a.s.	-	127 540
CPI Flats, a.s.	39	74
CPI Hotels Properties, a.s.	-	3 903
CPI Park Mlýnec, a.s.	-	84
CPI BYTY, a.s. **	-	3 764
CPI Services, a.s.	1	162
Marissa Théta, a.s.	-	89
CPI FIM SA *	-	298 990
ZLATICO LIMITED	88	88
Úrokové náklady vůči přímo ovládaným subjektům celkem	13 301	594 132
CPI PROPERTY GROUP S.A.	79 643	78 878
CPI FIM SA *	549 047	-
Úrokové výnosy od ostatních spřízněných osob celkem	628 690	78 878
Úrokové náklady celkem	641 991	673 010

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

** Změna názvu z CPI Residential, a.s. na CPI BYTY, a.s. s účinností od 1. července 2018.

Přijaté dividendy

	2019	2018
CPI Palmovka Office, s.r.o.	5 683	-
CPI - Zbraslav, a.s.	12 551	-
Nymburk Property Development, a.s.	23 974	-
CPI - Real Estate, a.s.	4 174	8 448
CPI Meteor Centre, s.r.o.	-	6 000
Lucemburská 46, a.s.	11 592	12 814
Tyršova 6, a.s.	4 947	17 144
CPI Finance Netherland B.V.	-	158 677
CPI Finance Netherland II B.V.	-	120 978
CPI Finance Netherland III B.V.	-	109 419
SASHKA LIMITED	137 108	-
Olomouc Office, a.s.	-	9 378
OC Nová Zdaboř a.s.	17 839	-
ZLATICO LIMITED	640 483	449 022
Přijaté dividendy celkem	858 351	891 880

8 Podmíněné závazky a poskytnuté záruky

Společnost poskytuje svým dceřiným společnostem následující záruky:

Dceřiná společnost	Záruka	K 31. prosinci 2019, v tis. Kč	K 31. prosinci 2018, v tis. Kč
Carpenter Invest, a.s.	Záruka společnosti; Ručitelské prohlášení	108 831	119 168
Conradian, a.s.	Záruka společnosti	103 889	113 751
Marissa Yellow, a.s.	Záruka společnosti	-	428 298
Vigano, a.s.	Záruka společnosti	218 048	238 740

9 Následné události

K 9. lednu 2020 byla společnost CPI Blatiny, s.r.o. přejmenována na V Team Prague, s.r.o.

Dne 30. ledna 2020 společnost Equator II Development Sp. z o.o. koupila budovu Equator II ve Varšavě, Polsku za 1 482,2 mil. Kč. Jedná se o čtrnáctipodlažní kancelářskou budovu nabízející 23 100 m² pronajímatelné plochy.

Společnost dne 7. února 2020 založila tři nové polské společnosti - BWGH Offices sp. z o.o., BWV Offices sp. z o.o. a BWK Offices sp. z o.o.

21. února 2020 Společnost koupila od své dceřiné společnosti CPI BYTY, a.s. společnosti BPT Development, a. s., Rezidence Malkovského, s.r.o., Rezidence Jančova, s.r.o. a CPI Flats, a.s.

Dne 5. března 2020 Společnost koupila polskou společnost Equator Real Sp. z o.o. vlastníci budovu Equator I ve Varšavě za 384,2 mil. Kč. Stavba patnáctipodlažní budovy byla dokončena v roce 2008 a nabízí 19 500 m² pronajímatelné kancelářské plochy.

Společnost dne 19. března 2020 koupila 100% podíl ve společnosti Felicia Shopping Centre Srl od své dceřiné společnosti Zlatico Limited.

Dne 24. dubna 2020 dceřiná společnost Oxford Tower sp. z o.o. koupila 50,3% podíl práva k užívání budovy Chałubinskiego 8 ve Varšavě, Polsku. Chałubinskiego 8 je jednou z nejznámějších a nejvýraznějších výškových kancelářských budov ve Varšavě a nabízí 47 000 m² pronajímatelné plochy na 47 podlažích.

Dne 25. června 2020, společnost prodala majetkovou účast v dceřiné společnosti GARET INVESTMENTS sp. z o.o.

Dne 30. září 2020, jediný akcionář, CPI PROPERTY GROUP, rozhodl o poskytnutí příplatku vlastního kapitálu Společnosti ve výši 1.1 miliardy Kč. Na základě smlouvy dne 30. října 2020 byla částka byla započtena s částí úvěru přijatého od CPI PROPERTY GROUP.

Dne 30. listopadu 2020, společnost prodala majetkovou účast v dceřiné společnosti Liptovský Mikuláš Property Development, a.s.

Dne 31. prosince 2020, společnost prodala 80% majetkové účasti v dceřiné společnosti CPI Prima s.r.o. (k 1. prosinci 2020 přejmenována na Mark2 Corporation, M2C FM, s.r.o.).

Vliv pandemie COVID-19 na společnost

Pandemie Covid-19 měla na společnost negativní vliv především díky jejím investicím do kongresových a rekreačních hotelů, které byly v období od poloviny března a května 2020 z velké části uzavřené.

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

Společnost vnímá vliv pandemie Covid-19 jako následnou událost, která nemá vliv na finanční výkazy k 31. prosinci 2019. K datu sestavení účetní závěrky, vyčíslili nezávislí odhadci celkový dopad na investice společnosti do hotelů a retailových parků ve výši 1.3 miliardy Kč a 0.3 miliardy Kč.

V Praze, dne 31. prosince 2020



Zdeněk Havelka
Předseda představenstva

Příloha č. 1: Ostatní společnosti ovládané mateřskou společností:

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Česká republika	Vlastnický podíl %
Balvinder, a.s.	100,00
Baudry Beta, a.s.	100,00
Baudry, a.s. (do 1. 12. 2019) ¹	0,00
BAYTON Alfa, a.s.	100,00
BAYTON Gama, a.s.	91,17
Beroun Property Development, a.s.	100,00
Best Properties South, a.s.	100,00
Beta Development, s.r.o. (do 20. 12. 2019)	0,00
BPT Development, a.s.	100,00
Brandýs Logistic, a.s.	100,00
Brno Development Services, s.r.o. (od 9. 10. 2019)	100,00
BRNO INN, a.s. (od 28. 6. 2019)	100,00
Brno Property Development, a.s.	91,17
Březiněves, a.s.	100,00
Bubenská 1, a.s. (do 20. 12. 2019)	0,00
Bubny Development, s.r.o. (do 20. 12. 2019)	0,00
BYTY PODKOVA, a.s. (do 20. 12. 2019)	0,00
Byty Lehovec, s. r. o.	100,00
Camuzzi, a.s. (do 20. 12. 2019)	0,00
Carpenter Invest, a.s.	100,00
CB Property Development, a.s.	100,00
CD Property, s.r.o. (do 20. 12. 2019)	0,00
Conradian, a.s.	100,00
CPI - Bor, a.s.	100,00
CPI - Land Development, a.s. (do 20. 12. 2019)	0,00
CPI - Horoměřice, a.s.	91,17
CPI - Krásné Březno, a.s. (do 20. 12. 2019)	0,00
CPI - Real Estate, a.s.	100,00
CPI - Štupartská, a.s. (do 1. 8. 2019) ²	0,00
CPI - Zbraslav, a.s.	100,00
CPI Beet, a.s.	100,00
CPI Beta, a.s. (do 1. 12. 2019) ³	0,00
CPI Blatiny, s.r.o.	100,00
CPI BYTY, a.s.	100,00
CPI Delta, a.s.	100,00
CPI East, s.r.o.	100,00
CPI Energo, a. s.	100,00
CPI Epsilon, a.s. (do 1. 12. 2019) ⁴	0,00
CPI Flats, a.s.	100,00
CPI Green, a.s. (od 5. 11. 2019)	100,00
CPI Group, a.s.	100,00
CPI Hotels, a.s.	100,00
CPI Hotels Catering, s. r. o.	100,00
CPI Hotels Properties, a.s.	100,00
CPI Jihlava Shopping, a.s.	100,00
CPI Kappa, s.r.o.	100,00
CPI Kvarta, s.r.o. (od 4. 11. 2019)	100,00
CPI Kvinta, s.r.o. (od 5. 11. 2019)	100,00
CPI Lambda, a.s. (do 1. 12. 2019) ⁵	0,00
CPI Management, s.r.o.	100,00
CPI Meteor Centre, s.r.o.	100,00
CPI Národní, s.r.o.	100,00
CPI Office Prague, s.r.o.	100,00
CPI Omikrón, a.s. (od 5. 11. 2019)	100,00

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Česká republika	Vlastnický podíl %
CPI Orange, a.s. (od 5. 11. 2019)	100,00
CPI - Orlová, a.s.	91,17
CPI Palmovka Office, s.r.o.	100,00
CPI Park Mlýnec, a.s. (do 8. 7. 2019) ⁶	0,00
CPI Park Žďárek, a.s. (do 20. 12. 2019)	0,00
CPI Prima, s.r.o. (od 5. 11. 2019)	100,00
CPI Property a Facility, s. r. o.	100,00
CPI Reality, a.s.	100,00
CPI Retail MB s.r.o.	100,00
CPI Retail Portfolio I, a.s.	100,00
CPI Retail Portfolio II, a.s.	100,00
CPI Retail Portfolio IV, s.r.o.	100,00
CPI Retail Portfolio V, s.r.o.	100,00
CPI Retail Portfolio VI, s.r.o.	100,00
CPI Retail Portfolio VIII s.r.o.	100,00
CPI Retails ONE, a. s.	100,00
CPI Retails TWO, a.s.	100,00
CPI Sekunda, s.r.o. (od 5. 11. 2019)	100,00
CPI Services, a.s.	100,00
CPI Shopping MB, a.s.	100,00
CPI Shopping Teplice, a.s.	100,00
CPI South, s.r.o.	10,00
CPI Tercie, s.r.o. (od 5. 11. 2019)	100,00
CPI Théta, a.s. (od 5. 11. 2019)	100,00
CPI Vestec, s. r. o.	100,00
CPI West, s.r.o. (do 1. 12. 2019) ⁷	0,00
CPI Yellow, a.s. (od 5. 11. 2019 do 11. 12. 2019)	0,00
Čáslav Investments, a.s.	100,00
Darilia, a.s. (do 20. 12. 2019)	0,00
Data Trade s. r. o. (do 20. 12. 2019)	0,00
Development Doubovská, s.r.o. (do 20. 12. 2019)	0,00
Dienzenhoferovy sady 5, s.r.o. (do 1. 7. 2019) ⁸	0,00
EMH South, s. r. o.	100,00
Estate Grand, s.r.o. (do 20. 12. 2019)	0,00
Farhan, a.s.	100,00
FL Property Development, a.s.	91,17
Futurum HK Shopping, s.r.o. (dříve BAYTON ONE, a.s.) (od 1. 3. 2019)	100,00
HAGIBOR OFFICE BUILDING, a.s. (do 20. 12. 2019)	0,00
HD Investment s.r.o.	100,00
Hotel Lucemburská, s.r.o.	100,00
HOTEL U PARKU, s.r.o.	91,17
Hraničář, a.s.	100,00
Industrial Park Stříbro, s.r.o. (do 20. 12. 2019)	0,00
IGY2 CB, a.s.	100,00
Janáčkovo nábřeží 15, s.r.o.	100,00
Jeseník Investments, a.s.	100,00
Jetřichovice Property, a.s.	91,17
Kerina, a.s.	100,00
JIHOVÝCHODNÍ MĚSTO, a.s. (do 20. 12. 2019)	0,00
Karviná Property Development, a.s. (do 20. 12. 2019)	0,00
KOENIG Shopping, s. r. o.	100,00

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Česká republika	Vlastnický podíl %
Kosmonosy Investments, s.r.o. (od 14. 8. 2019)	100,00
Kosmonosy Property Development, s.r.o. (od 1. 11. 2019)	100,00
Labská Property, s.r.o.	100,00
Land Properties, a. s. (do 20. 12. 2019)	0,00
LD Praha, a.s.	100,00
Lockhart, a.s.	100,00
Lucemburská 46, a.s.	100,00
Malerba, a.s. (do 1. 12. 2019) ⁹	0,00
Marissa Gama, a.s.	100,00
Marissa Kappa, a.s. (do 1. 12. 2019) ¹⁰	0,00
Marissa Omikrón, a.s.	100,00
Marissa Tau, a.s.	100,00
Marissa Théta, a.s.	100,00
Marissa West, a.s.	100,00
Marissa Yellow, a.s.	100,00
Marissa Ypsilon, a.s.	100,00
Marissa, a.s. (do 1. 12. 2019) ¹¹	0,00
MB Futurum HK, s. r. o. (do 1. 3. 2019) ¹²	0,00
MB Property Development, a.s.	100,00
MQM Czech, a.s. (do 20. 12. 2019)	0,00
MUXUM, a.s.	100,00
Na Poříčí, a.s.	100,00
NOVÁ ZBROJOVKA, s.r.o. (do 20. 12. 2019)	0,00
Nupaky a.s. (do 20. 12. 2019)	0,00
Nymburk Property Development, a.s.	100,00
OC Nová Zdaboř a.s.	100,00
OC Spektrum, s.r.o.	100,00
OFFICE CENTER HRADČANSKÁ, a.s.	100,00
Olomouc Building, a.s. (od 1. 10. 2019)	100,00
Olomouc City Center, a.s. (do 1. 10. 2019) ¹³	0,00
Olomouc Office, a.s. (do 1. 10. 2019) ¹⁴	0,00
Orchard Hotel, a.s. (od 27. 2. 2019)	100,00
Outlet Arena Moravia, s.r.o.	100,00
Pelhřimov Property Development, a.s.	100,00

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Francie	Vlastnický podíl %
CPI FRANCE aSASU	100,00
CPI IMMO, S.a.r.l.	100,00
LES MAS DU FIGUIER (do 20. 12. 2019)	0,00
Vinohrady s.a.r.l. (do 20. 12. 2019)	0,00
Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Guernsey	Vlastnický podíl %
ST Project Limited	100,00
Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Maďarsko	Vlastnický podíl %
Airport City Kft.	100,00
Airport City Phase B Kft. (do 31. 3. 2019)	0,00
Andrassy Real Kft.	100,00
Arena Corner Kft.	100,00
BC 30 Property Kft.	100,00
BC 99 Office Park Kft.	100,00
BC 91 Real Estate Kft.	100,00
Buy-Way Dunakeszi Kft.	100,00
Buy-Way Soroksár Kft.	100,00
CAMPONA Shopping Center Kft.	100,00
CPI Retail One Kft.	100,00
CPI Facility Management Kft.	100,00

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Česká republika	Vlastnický podíl %
Platněřská 10 s.r.o.	100,00
Polygon BC, a.s. (do 20. 12. 2019)	0,00
PROJECT FIRST a.s.	91,17
Projekt Nisa, s.r.o.	100,00
Projekt Zlatý Anděl, s.r.o.	100,00
Prostějov Investments, a.s. (od 1. 11. 2019)	100,00
Příbor Property Development, s. r. o.	100,00
Residence Belgická, s.r.o.	100,00
Rezidence Jančova, s.r.o.	100,00
Rezidence Malkovského, s.r.o.	100,00
Rezidence Pragovka, s.r.o. (do 20. 12. 2019)	0,00
Statek Blatiny, s.r.o.	100,00
Statenice Property Development, a.s.	100,00
Strakonice Property Development, a.s. (do 20. 12. 2019)	0,00
STRM Alfa, a.s. (do 20. 12. 2019)	0,00
STRM Beta, a.s. (do 20. 12. 2019)	0,00
STRM Gama, a.s. (do 20. 12. 2019)	0,00
Svitavy Property Alfa, a.s.	100,00
Svitavy Property Development, a.s. (do 20. 12. 2019)	0,00
Tachov Investments, s.r.o. (od 11. 7. 2019)	100,00
Telč Property Development, a.s.	91,17
Tepelné hospodářství Litvínov, s.r.o.	100,00
Třinec Investments, s.r.o.	100,00
Třinec Property Development, a.s.	100,00
Tyršova 6, a.s.	100,00
U svatého Michala, a.s.	100,00
Vigano, a.s.	100,00
Vyškov Property Development, a.s. (do 1. 8. 2019) ¹⁵	0,00
Ždírec Property Development, a.s.	100,00

CPI Hotels Europeum Kft. (dříve CPI Retail TWO Kft.) (od 25. 4. 2019)	100,00
CPI Hotels Hungary Kft.	100,00
CPI Hungary Kft.	100,00
Europeum Kft.	100,00
GATEWAY Office Park Kft.	100,00
Andrássy Hotel Zrt.	100,00
Hightech Park Kft.	100,00
IS Nyír Kft.	100,00
IS Zala Kft.	100,00
LERIEGOS Kft.	100,00
New Age Kft.	100,00
Ozrics Kft.	100,00
Polús Shopping Center Zrt.	100,00
Polús Társasház Üzemeltető Kft.	100,00
Real Estate Energy Kft. (dříve CPI Retail Store Kft.) (od 25. 4. 2019)	100,00
Residence Izabella Zrt.	100,00

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Irsko	Vlastnický podíl %
CPI Finance Ireland II Ltd.	100,00
Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Lucembursko	Vlastnický podíl %

CEREM S.A. (do 20. 12. 2019)	0,00	Pokrovka Management o.o.o.	100,00
CPI Property Group S. A. (do 20. 12. 2019)	0,00	Společnosti kontrolované společností Czech Vlastnický podíl %	
CPIPG Management S.a.r.l.	100,00	Property Investments, a.s. - Slovensko	
Endurance Hospitality Finance S.à r.l.	100,00	CPI Facility Slovakia, a.s.	100,00
Endurance Hospitality Asset S.à r.l.	100,00	CPI Hotels Slovakia, s.r.o.	100,00
Endurance Real Estate Management Company (do 20. 12. 2019)	0,00	CPI Retails ROSA s.r.o.	100,00
Hospitality Invest, S.à r.l.	100,00	CPI Retails THREE, a.s.	100,00
MMR RUSSIA S.à r.l.	100,00	Čadca Property Development, s.r.o.	100,00
Orco Property Group S.A. (do 20. 12. 2019)	0,00	Komárno Property Development, a.s.	100,00
Uniborc S.A. (do 20. 12. 2019)	0,00	Liptovský Mikuláš Property Development, a.s.	100,00
Společnosti kontrolované společností Czech Vlastnický podíl %		Michalovce Property Development, a.s.	100,00
Property Investments, a.s. - Nizozemsko		Office Center Poštová, s.r.o.	100,00
CPI Finance Netherlands II B.V.	100,00	Považská Bystrica Property Development, a.s.	100,00
Společnosti kontrolované společností Czech Vlastnický podíl %		Prievidza Property Development, a.s.	100,00
Property Investments, a.s. - Polsko		Spišská Nová Ves Property Development, a.s. (do 20. 11. 2019)	0,00
Atrium Complex sp. z o.o.	100,00	Trebišov Property Development, s.r.o.	100,00
Centrum Ogrody Sp. Z o.o.	100,00	Levice Property Development, a.s.	100,00
City Gardens Sp. Z o.o.	100,00	Společnosti kontrolované společností Czech Vlastnický podíl %	
CPI HOTELS POLAND Sp. z o.o.	100,00	Property Investments, a.s. - Britské Panenské Ostrovy	
CPI Poland Sp. Z o.o.	100,00	CPI Finance (BVI) Limited	99,90
CPI Poland Offices sp. z o.o. (od 18. 12. 2019)	100,00	Aspley Ventures Limited	100,00
CPI Property Development Sp. z o.o.	100,00	Společnosti kontrolované společností Czech Vlastnický podíl %	
CPI Poland Property Management sp. z o.o. (od 2. 12. 2019)	100,00	Property Investments, a.s. - Kypr	
CT Development sp. z o.o. (od 14. 11. 2019)	100,00	ALAMONDO LIMITED	100,00
Diana Property Sp. z o.o. (do 20. 12. 2019)	0,00	BREGOVA LIMITED	100,00
Gadwall Sp. z o.o.	100,00	CODIAZELLA LTD	99,90
GARET INVESTMENT sp. z o.o.	100,00	CPI CYPRUS LIMITED	100,00
GCA Property Development Sp. z o.o. (od 18. 12. 2019)	100,00	DERISA LIMITED (do 8. 5. 2019)	0,00
"Diana Development" Sp. z o.o.	100,00	DORESTO LIMITED	100,00
Equator II Development Sp. z o.o. (od 2. 12. 2019)	100,00	FAMIACO (do 20. 12. 2019)	0,00
Prosta 69 Sp. z o.o.	100,00	Fetumar Development Limited	100,00
Central Tower 81, Sp. z o.o.	100,00	Jagapa Limited	100,00
LE REGINA WARSAW Sp. z o.o.	100,00	GOMENDO LIMITED (do 8. 5. 2019)	0,00
Marki Real Estate Sp. z o.o. (do 20. 12. 2019)	0,00	GORANDA LIMITED (do 8. 5. 2019)	0,00
Moniuszki Office sp. z o.o. (od 14. 11. 2019)	100,00	ISTAFIA LIMITED (do 8. 5. 2019)	0,00
Orco Project sp. z o.o. (do 20. 12. 2019)	0,00	JONVERO LIMITED (do 8. 5. 2019)	0,00
Oxford Tower sp. z o.o. (od 19. 11. 2019)	100,00	LERIEGOS LIMITED	100,00
Radom Property Development Sp. z o.o.	100,00	MESARGOSA LIMITED	100,00
Rembertów Property Development Sp. z o.o.	100,00	OSMANIA LIMITED (do 8. 5. 2019)	0,00
Szczecin Project sp. z o.o. (do 20. 12. 2019)	0,00	NUKASSO HOLDINGS LIMITED	100,00
Tarnów Property Development sp. z o.o.	100,00	PRINGIPO LIMITED (do 8. 5. 2019)	0,00
WFC Office sp. z o.o. (od 18. 12. 2019)	100,00	SASHKA LIMITED	100,00
Zamość Property Development Sp. z o.o.	100,00	SHAHEDA LIMITED	100,00
Zamość Sadowa Property Development Sp. z o.o.	100,00	TUNELIA LIMITED (do 8. 5. 2019)	0,00
Zgorzelec Property Development sp. z o.o.	100,00	VOLANTI LIMITED	100,00
		ZLATICO LIMITED	99,90
Společnosti kontrolované společností Czech Vlastnický podíl %		Společnosti kontrolované společností Czech Vlastnický podíl %	
Property Investments, a.s. - Německo		Property Investments, a.s. - Švýcarsko	
Brillant 1419. Verwaltungs GmbH (do 20. 12. 2019)	0,00	CMA Immobiliér SA	99,70
Společnosti kontrolované společností Czech Vlastnický podíl %		CMA Services S.à.r.l.	49,85
Property Investments, a.s. - Rumunsko		Cordonier & Valério Sàrl (do 18. 7. 2019)	0,00
Pro Tower Development S.R.L.	100,00	One Crane-Montana SA (od 18. 7. 2019)	99,70
CPI Romania S.R.L.	100,00		
ES Bucharest Development S.R.L.	100,00		
ES Bucharest Properties S.R.L.	100,00		
ES Hospitality S.R.L.	100,00		
Felicia Shopping Center S.R.L.	99,90		
LN Est-Europe Development S.R.L.	100,00		
MH Bucharest Properties S.R.L.	88,00		
RSL Est-Europe Properties SRL	100,00		
RSL Real Estate Development S.R.L.	100,00		
Společnosti kontrolované společností Czech Vlastnický podíl %			
Property Investments, a.s. - Rusko			
Branch of MMR Russia, org. unit	100,00		

Společnosti kontrolované společností CPI FIM S.A. (LU)	Vlastnický podíl %
Beta Development, s. r. o.	35,00
Brillant 1419. Verwaltungs GmbH	49,00
Brillant 1419. GmbH & Co. Verwaltungs KG (do 13. 10. 2019)	0,00
Bubenská 1, a.s.	100,00
Bubny Development, s.r.o.	20,00
BYTY PODKOVA, a.s..	100,00
Camuzzi, a.s.	100,00
Castor Investments sp. z o.o. (od 5. 12. 2019)	100,00
Castor Investments sp. z o.o. S.K.A. (od 5. 12. 2019)	100,00
CD Property, s.r.o.	100,00
CEREM S.A. (LU) (in liquidation)	100,00
Endurance Real Estate Management Company (LU)	100,00
CPI – Krásné Březno, a.s.	100,00
CPI – Land Development, a.s.	100,00
CPI Park Žďárek, a.s	99,98
CPI Pigna S.r.l. (od 18. 10. 2019)	100,00
CPI Property Group S.A.	2,80
CPI REV Italy II S.r.l. (od 18. 10. 2019)	100,00
CPI South, s.r.o.	90,00
Darilia, a.s.	20,00
Data Trade s. r. o.	100,00
Development Doupovská, s.r.o.	75,00
Diana Property Sp. z o.o.	100,00
Equator IV Offices sp. z o.o. (od 18. 12. 2019)	100,00
Estate Grand, s.r.o.	100,00
Eurocentrum Offices sp. z o.o. (od 18. 12. 2019)	100,00
Famiaco	100,00
HAGIBOR OFFICE BUILDING, a.s.	100,00
Industrial Park Stříbro, s.r.o.	100,00
JIHOVÝCHODNÍ MĚSTO, a.s.	100,00
Karviná Property Development, a.s.	100,00
Land Properties, a.s.	100,00
LES MAS DU FIGUIER (od 29. 11. 2019)	100,00
Marki Real Estate Sp. z o.o.	100,00
MQM Czech, a.s.	20,00
NOVÁ ZBROJOVKA, s.r.o.	100,00
Nupaky a.s.	100,00
Rezidence Pragovka, s.r.o.	100,00
Orco Project sp. z o.o.	100,00
Pietroni, s.r.o. (od 29. 11. 2019)	100,00
Polygon BC, a.s.	20,00
SCP Reflets (od 29. 11. 2019)	100,00
Szczecin Project sp. z o.o.	100,00
Strakonice Property Development, a.s.	100,00
STRM Alfa, a.s.	20,00
STRM Beta, a.s.	100,00
STRM Gama, a.s.	100,00
Svitavy Property Development, a.s.	100,00
Uniborc S.A.	35,00
Vinohrady s a.r.l. (FR) (do 14. 11. 2019)	0,00
Vysočany Office, a.s. (od 23. 4. 2019)	20,00
WFC Investments sp. z o.o. (od 5. 12. 2019)	100,00

- (1) Společnost Baudry, a.s. se sloučila fúzí se společností Czech Property Investments, a.s. („nástupnická společnost“). K rozhodnému dni fúze (1. 1. 2019) došlo k přechodu jmění společnosti Baudry, a.s. na nástupnickou společnost. Zapsáno v Obchodním rejstříku bylo dne 1. 12. 2019.
- (2) Společnost CPI – Štupartská, a.s. se sloučila fúzí se společností CPI Reality, a.s. („nástupnická společnost“). K rozhodnému dni fúze (1. 10. 2018) došlo k přechodu jmění společnosti CPI – Štupartská, a.s. na nástupnickou společnost. Zapsáno v Obchodním rejstříku bylo dne 1. 8. 2019.
- (3) Společnosti CPI Beta, a.s. se sloučila fúzí se společností Czech Property Investments, a.s. („nástupnická společnost“). K rozhodnému dni fúze (1. 1. 2019) došlo k přechodu jmění společnosti CPI Beta, a.s. na nástupnickou společnost. Zapsáno v Obchodním rejstříku bylo dne 1. 12. 2019.
- (4) Společnosti CPI Epsilon, a.s. se sloučila fúzí se společností Czech Property Investments, a.s. („nástupnická společnost“). K rozhodnému dni fúze (1. 1. 2019) došlo k přechodu jmění společnosti CPI Epsilon, a.s. na nástupnickou společnost. Zapsáno v Obchodním rejstříku bylo dne 1. 12. 2019.
- (5) Společnosti CPI Lambda, a.s. se sloučila fúzí se společností Czech Property Investments, a.s. („nástupnická společnost“). K rozhodnému dni fúze (1. 1. 2019) došlo k přechodu jmění společnosti CPI Lambda, a.s. na nástupnickou společnost. Zapsáno v Obchodním rejstříku bylo dne 1. 12. 2019.
- (6) Společnost CPI Park Mlýnec, a.s. se sloučila fúzí se společností CPI – Bor, a.s. („nástupnická společnost“). K rozhodnému dni fúze (1. 1. 2019) došlo k přechodu jmění společnosti CPI Park Mlýnec, a.s. na nástupnickou společnost. Zapsáno v obchodním rejstříku bylo dne 8. 7. 2019.
- (7) Společnosti CPI West, s.r.o. se sloučila fúzí se společností Czech Property Investments, a.s. („nástupnická společnost“). K rozhodnému dni fúze (1. 1. 2019) došlo k přechodu jmění společnosti CPI West, s.r.o. na nástupnickou společnost. Zapsáno v Obchodním rejstříku bylo dne 1. 12. 2019.
- (8) Společnost Dienzenhoferovy sady 5, s.r.o. se sloučila fúzí se společností Janáčkovo nábřeží 15, s.r.o. („nástupnická společnost“). K rozhodnému dni fúze (1. 1. 2019) došlo k přechodu jmění společnosti Dienzenhoferovy sady 5, s.r.o. na nástupnickou společnost. Zapsáno v obchodním rejstříku bylo dne 1. 7. 2019.
- (9) Společnosti Malerba, a.s. se sloučila fúzí se společností Czech Property Investments, a.s. („nástupnická společnost“). K rozhodnému dni fúze (1. 1. 2019) došlo k přechodu jmění společnosti Malerba, a.s. na nástupnickou společnost. Zapsáno v Obchodním rejstříku bylo dne 1. 12. 2019.
- (10) Společnosti Marissa Kappa, a.s. se sloučila fúzí se společností Czech Property Investments, a.s. („nástupnická společnost“). K rozhodnému dni fúze (1. 1. 2019) došlo k přechodu jmění společnosti Marissa Kappa, a.s. na nástupnickou společnost. Zapsáno v Obchodním rejstříku bylo dne 1. 12. 2019.
- (11) Společnosti Marissa, a.s. se sloučila fúzí se společností Czech Property Investments, a.s. („nástupnická společnost“). K rozhodnému dni fúze (1. 1. 2019) došlo k přechodu jmění společnosti Marissa, a.s. na nástupnickou společnost. Zapsáno v Obchodním rejstříku bylo dne 1. 12. 2019.
- (12) Společnost MB Futurum HK, s.r.o. se sloučila fúzí se společností BAYTON ONE, s.r.o. („nástupnická společnost“). K rozhodnému dni fúze (7. 4. 2018) došlo k přechodu jmění společnosti MB Futurum HK, s.r.o. na nástupnickou společnost. Zapsáno v Obchodním rejstříku bylo dne 1. 3. 2019. Společnost BAYTON ONE, s.r.o. byla přejmenována na Futurum HK Shopping, s. r. o. dne 1. 3. 2019.
- (13) Společnost Olomouc City Center, a.s. se sloučila fúzí se společností Olomouc Building, a. s. („nástupnická společnost“). K rozhodnému dni fúze (1. 1. 2019) došlo k přechodu jmění společnosti Olomouc City Center, a.s. na nástupnickou společnost. Zapsáno v Obchodním rejstříku bylo dne 1. 10. 2019.
- (14) Společnost Olomouc Office, a.s. se sloučila fúzí se společností Olomouc Building, a. s. („nástupnická společnost“). K rozhodnému dni fúze (1. 1. 2019) došlo k přechodu jmění společnosti Olomouc Office, a.s. na nástupnickou společnost. Zapsáno v Obchodním rejstříku bylo dne 1. 10. 2019.
- (15) Společnost Vyškov Property Development, a.s. se sloučila fúzí se společností CPI Reality, a.s. („nástupnická společnost“). K rozhodnému dni fúze (1. 10. 2018) došlo k přechodu jmění společnosti Vyškov Property Development, a.s. na nástupnickou společnost. Zapsáno v Obchodním rejstříku bylo dne 1. 8. 2019.