CPI Alfa, a. s.

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2012

CPI Group

KLÍČOVÉ HODNOTY

CPI Alfa v číslech – 2012[1]

8 434

Hrubý příjem z pronájmu
(v tis. Kč)

372 750

Investice do nemovitostí
(v tis. Kč)

25 141

Vlastní kapitál
(v tis. Kč)

100 %

Míra obsazenosti

7 770

Provozní zisk
(v tis. Kč)

10 930

Celková pronajímatelná plocha
(v m^2)

396 456

Celková aktiva
(v tis. Kč)

[1] Vezměte prosím na vědomí, že CPI Alfa pořídila své nemovitosti v říjnu 2012

OBSAH

Klíčové hodnoty **2**
Osoby odpovědné za výroční zprávu 2012 ..... **4**
Zpráva nezávislého auditora **5**
Krátce o společnosti CPI Alfa **7**
Zpráva představenstva CPI Alfa **8**
Naše portfolio **9**
CPI RETAIL 9
Správa společnosti **13**
Valná hromada 13
Dozorčí rada 14
Představenstvo 15
Management 15
Principy odměňování členů dozorčí rady a představenstva 16
Vnitřní kontrolní systém a zpráva o riziku 16
Kodex řízení a správy společnosti 18
Zpráva o CPI Alfa **19**
Společnost CPI Alfa 19
Ekonomický vývoj v České republice 20
Maloobchodní trh v České republice 21
Ocenění nemovitostí 21
Analýza výsledků a rozvahy 22
Financování 23
Informace o vlastním kapitálu 24
Výhled 25
Ostatní 25
Výzkum a vývoj 25
Životní prostředí a lidské zdroje 25
Pobočky v zahraničí 25
Odměny účtované auditory 25
Zpráva představenstva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2012 ..... **26**
Účetní závěrka **30**

OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU 2012

Čestné prohlášení

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává výroční zpráva za rok 2012 podle našeho nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti CPI Alfa, a. s. za rok 2012, a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření společnosti CPI Alfa, a. s. a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

Praha, 30. dubna 2013

Ing. Zdeněk Havelka
člen představenstva
CPI Alfa, a. s.

KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Pobřežní 648/1a
186 00 Praha 8
Česká republika

Telephone +420 222 123 111
Fax +420 222 123 100
Internet www.kpmg.cz

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

Účetní závěrka

Na základě provedeného auditu jsme dne 30. dubna 2013 vydali k účetní závěrce, která je součástí této výroční zprávy, zprávu následujícího znění:

„Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti CPI Alfa, a.s., tj. výkazu o finanční pozici k 31. prosinci 2012, výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za období od 21. března 2012 do 31. prosince 2012 a přílohy této účetní závěrky, včetně popisu použitých významných účetních metod a ostatních doplňujících údajů. Údaje o společnosti CPI Alfa, a.s. jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

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

Odpovědnost auditora

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

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

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

KPMG Česká republika Audit, s.r.o., a Czech limited liability company and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Obchodní rejstřík vedený Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 24185.

IČ 49619187
DIČ CZ699001996

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti CPI Alfa, a.s. k 31. prosinci 2012 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za období od 21. března 2012 do 31. prosince 2012 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií."

Zpráva o vztazích

Provedli jsme ověření věcné správnosti údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti CPI Alfa, a.s. za období od 21. března 2012 do 31. prosince 2012. Za sestavení této zprávy o vztazích a její věcnou správnost je odpovědný statutární orgán společnosti. Naší odpovědností je vydat na základě provedeného ověření stanovisko k této zprávě o vztazích.

Ověření jsme provedli v souladu s auditorským standardem č. 56 Komory auditorů České republiky. Tento standard vyžaduje, abychom plánovali a provedli ověření s cílem získat omezenou jistotu, že zpráva o vztazích neobsahuje významné věcné nesprávnosti. Ověření je omezeno především na dotazování pracovníků společnosti a na analytické postupy a výběrovým způsobem provedené prověření věcné správnosti údajů. Proto toto ověření poskytuje nižší stupeň jistoty než audit. Audit zprávy o vztazích jsme neprováděli, a proto nevyjadřujeme výrok auditora.

Na základě našeho ověření jsme nezjistili žádné skutečnosti, které by nás vedly k domněnce, že zpráva o vztazích mezi propojenými osobami společnosti CPI Alfa, a.s. za období od 21. března 2012 do 31. prosince 2012 obsahuje významné věcné nesprávnosti.

Výroční zpráva

Provedli jsme ověření souladu výroční zprávy s výše uvedenou účetní závěrkou. Za správnost výroční zprávy je odpovědný statutární orgán společnosti. Naší odpovědností je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

Ověření jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy požadují, abychom ověření naplánovali a provedli tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že informace obsažené ve výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Jsme přesvědčeni, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření našeho výroku.

Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě ve všech významných ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

V Praze, dne 30. dubna 2013

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

Ing. Pavel Kliment
Partner
Oprávnění číslo 2145

KRÁTCE O SPOLEČNOSTI CPI ALFA

Společnost CPI Alfa, a. s. (dále také jako „společnost CPI Alfa" nebo „Společnost") byla založena 21. března 2012 a dne 1. října 2012 pořídila nemovitosti od společnosti TREI Real Estate Czech Republic s.r.o. Tyto nemovitosti jsou pronajaty obchodním řetězcům Penny Market a Billa na základě 10ti letých nájemních smluv a nacházejí se ve městech Dobříš, Holešov, Holice, Jablonec nad Nisou, Liberec, Říčany, Semily, Tanvald a Turnov.

Společnost CPI Alfa je součástí Skupiny CPI, předního českého holdingu na trhu nemovitostí zabývajícího se investicemi, developerskou činností a správou nemovitostí. V oblasti nemovitostí se pohybuje od konce 90. let. Skupina rozvíjí své aktivity v České a Slovenské republikou napříč všemi segmenty na trhu nemovitostí.
Skupina CPI vlastní a spravuje přes 550 tis. m^2 maloobchodních prostor, 230 tis. m^2 kancelářských prostor, 14 hotelů s více než 7 800 lůžky a přibližně 160 tis. m^2 prostor určených pro lehký průmysl a ke skladování. V posledních letech se Skupina CPI úspěšně etablovala mezi přední investory a developery na domácím trhu nemovitostí. Svým konzervativním a odpovědným přístupem postavila základ pro stabilní a dlouhotrvající prosperitu celé Skupiny. Mezi silné stránky Skupiny CPI patří její dobrá orientace v domácím tržním prostředí podpořená několikaletými zkušenostmi, silným finančním základem a diverzifikací nemovitostního portfolia.

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA CPI ALFA

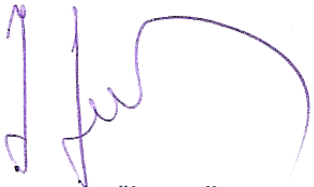
Společnost CPI Alfa, a. s. byla založena v roce 2012 jako jednoúčelová společnost, která v říjnu 2012 koupila od společnosti TREI Real Estate Czech Republic 9 nemovitostí se supermarkety. Tyto nemovitosti jsou pronajaty obchodním řetězcům Penny Market a Billa na základě 10ti letých nájemních smluv a jsou umístěny ve městech Dobříš, Holešov, Holice, Jablonec nad Nisou, Liberec, Říčany, Semily, Tanvald a Turnov. Celková kupní cena pořízených nemovitostí byla 369 mil. Kč.

Současně v říjnu 2012 CPI Alfa vydala projektové dluhopisy denominované v české koruně s celkovou nominální hodnotou 279 mil. Kč, s fixní úrokovou sazbu 5,5 % p.a., které jsou splatné v roce 2017. Všechny tyto dluhopisy byly upsány během prvního dne. Manažerem a aranžérem této celé emise je společnost Raiffeisenbank a.s., se kterou Skupina CPI spolupracuje na dalších projektech. Ve srovnání s korporátními dluhopisy jsou projektové dluhopisy zajištěny specifickým portfoliem nemovitostí, v tomto případě příslušnými supermarkety.

Veškeré aktivity jako facility a property management, asset management, daně a vedení účetnictví, finanční management a strategický management jsou poskytovány servisními společnostmi Skupiny CPI.

S ohledem na datum akvizice, CPI Alfa vykázala k 31. prosinci 2012 ztrátu ve výši 1 859 tis. Kč s hrubým příjmem z pronájmu ve výši 8 434 tis. Kč.

Praha, 30. dubna 2013

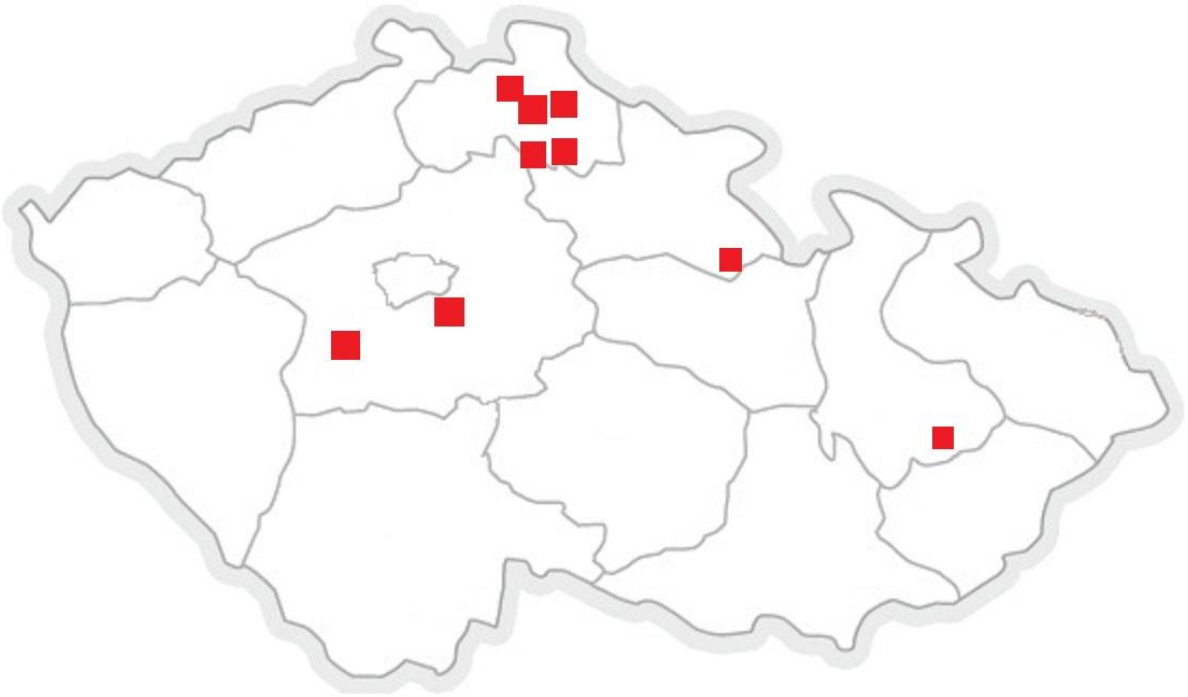


Ing. Zdeněk Havelka
člen představenstva
CPI Alfa, a. s.

NAŠE PORTFOLIO

CPI RETAIL

CPI Alfa vlastni následující nemovitostní portfolio v České republice:



Supermarket	Město	Ulice
Penny Market	Dobříš	Za Pivovarem 1656
Penny Market	Holešov	Palackého 54
Penny Market	Holice	Hradecká 1122
Penny Market	Jablonec nad Nisou	Ivana Olbrachta 4582/8
Penny Market	Liberec	Na Žižkově 973/10
Penny Market	Říčany	Pod Lihovarem 2055
Penny Market	Semily	Jana Nerudy 393
Penny Market	Turnov	Sobotecká 2078
Billa	Tanvald	Krkonošská 647

Penny Market Dobříš

Nájemce:	Penny Market s.r.o.
Pronajímatelná plocha:	1 154 m^2
Obsazenost:	100%
Konec nájmu:	30. dubna 2023

Penny Market Holešov

Nájemce:	Penny Market s.r.o.
Pronajímatelná plocha:	1 184 m^2
Obsazenost:	100%
Konec nájmu:	30. dubna 2023

Penny Market Holice

Nájemce:	Penny Market s.r.o.
Pronajímatelná plocha:	1 170 m^2
Obsazenost:	100%
Konec nájmu:	30. dubna 2023

Penny Market Jablonec nad Nisou

Nájemce:	Penny Market s.r.o.
Pronajímatelná plocha:	1 202 m^2
Obsazenost:	100%
Konec nájmu:	30. dubna 2023

Penny Market Liberec

Nájemce:	Penny Market s.r.o.
Pronajímatelná plocha:	1 174 m^2
Obsazenost:	100%
Konec nájmu:	30. dubna 2023

Penny Market Říčany

Nájemce:	Penny Market s.r.o.
Pronajímatelná plocha:	1 172 m^2
Obsazenost:	100%
Konec nájmu:	30. dubna 2023

Penny Market Semily

Nájemce:	Penny Market s.r.o.
Pronajímatelná plocha:	1 557 m^2
Obsazenost:	100%
Konec nájmu:	30. dubna 2023

Penny Market Turnov

Nájemce:	Penny Market s.r.o.
Pronajímatelná plocha:	1 141 m^2
Obsazenost:	100%
Konec nájmu:	30. dubna 2023

Billa Tanvald

Nájemce:	BILLA, spol. s r.o.
Pronajímatelná plocha:	1 176 m^2
Obsazenost:	100%
Konec nájmu:	30. dubna 2023

SPRÁVA SPOLEČNOSTI

V souladu se stanovami jsou orgány společnosti CPI Alfa valná hromada, představenstvo a dozorčí rada, přičemž valná hromada jako nejvyšší organ volí a odvolává členy představenstva a dozorčí rady. Výkonným orgánem je představenstvo společnosti CPI Alfa. Společnost CPI Alfa nemá zřízeny další výkonné či kontrolní orgány ani výbory. V souladu s § 44 odst. 3 zákona č. 93/2009 Sb. vykonává činnost výboru pro audit dozorčí rada společnosti CPI Alfa.

Valná hromada

Valná hromada je nejvyšším orgánem společnosti CPI Alfa. Do výlučné působnosti valné hromady náleží zejména:

- Rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení základního kapitálu představenstvem nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností;
- Rozhodování o zvýšení základního kapitálu nebo o pověření tím představenstva podle článku 41 stanov společnosti CPI Alfa nebo o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči Společnosti proti pohledávce na splacení emisního kurzu;
- Rozhodnutí o zvýšení základního kapitálu a o vydání dluhopisů podle § 160 zákona č. 513/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Obchodní zákoník“);
- Volba a odvolání členů představenstva;
- Volba a odvolání členů dozorčí rady, s výjimkou členů dozorčí rady volených a odvolávaných zaměstnanci;
- Schválení řádné nebo mimořádné účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky a v zákonem stanovených případech i mezitímní účetní závěrky, rozhodnutí o rozdělení zisku nebo o úhradě ztráty a stanovení tantiém;
- Rozhodování o odměňování členů představenstva a dozorčí rady;
- Rozhodnutí o přijetí cenných papírů Společnosti k obchodování na evropském regulovaném trhu nebo na zahraničních trzích obdobných regulovanému trhu a jejich vyřazení;
- Rozhodnutí o zrušení Společnosti s likvidací, jmenování a odvolání likvidátora včetně určení výše jeho odměny, schválení návrhu na rozdělení likvidačního zůstatku;
- Rozhodnutí o fúzi, převodu jmění na jednoho akcionáře nebo rozdělení, popřípadě o změně právní formy;
- Schvalování smluv uvedených v § 67a Obchodního zákoníku či zastavení podniku;
- Schválení jednání učiněných jménem Společnosti do jejího vzniku podle § 64 Obchodního zákoníku;
- Schválení ovládací smlouvy, smlouvy o převodu zisku a smlouvy o tichém společenství a jejich změn;
- Rozhodnutí o dalších otázkách, které Obchodní zákoník nebo stanovy zahrnují do působnosti valné hromady.

Valná hromada je schopna se usnášet, pokud přítomní akcionáři mají akcie, jejich nominální hodnota činí alespoň 30 % základního kapitálu Společnosti. Valná hromada rozhoduje podle § 186 odst. 1 Obchodního zákoníku většinou hlasů přítomných akcionářů, pokud zákon nebo stanovy společnosti CPI Alfa nevyžadují většinu jinou. V záležitostech podle § 186 odst. 2 Obchodního zákoníku vyžaduje zákon dvoutřetinovou většinu hlasů přítomných akcionářů. V záležitostech podle § 186 odst. 3 Obchodního zákoníku vyžaduje zákon i souhlas alespoň tří čtvrtin hlasů přítomných akcionářů majících tyto akcie. Stejně tak tříčtvrtinovou většinu přítomných akcionářů zákon vyžaduje k rozhodnutí otázek vyjmenovaných v § 186 odst. 4 Obchodního zákoníku. Souhlas všech akcionářů, jejichž akcie se mají spojit, je třeba podle § 186 odst. 5 Obchodního zákoníku k platnému rozhodnutí valné hromady o spojení akcií. Informace o rozhodnutí akcionářů nejsou veřejné.

Další úpravu jednání a způsobu rozhodování valné hromady, stejně jako účast na valné hromadě a práva akcionářů na valné hromadě, způsob svolání valné hromady a náhradní valnou hromadu upravují stanovy společnosti CPI Alfa.

Dozorčí rada

Dozorčí rada je kontrolním orgánem společnosti CPI Alfa a přísluší jí veškerá práva v rozsahu obecně závazných právních předpisů, stanov a usnesení valné hromady společnosti CPI Alfa. Dozorčí rada dohlíží na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti společnosti CPI Alfa. Dozorčí radě přísluší zejména:

- Přezkoumávat řádné, mimořádné, konsolidované i mezitímní účetní závěrky a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty a předkládat své vyjádření valné hromadě;
- Svolat valnou hromadu, vyžadují-li to zájmy společnosti CPI Alfa;
- Předkládat valné hromadě a představenstvu své vyjádření, doporučení a návrhy;
- Nahlížet do všech dokladů a záznamů týkajících se činnosti společnosti CPI Alfa a kontrolovat, zda účetní zápisy jsou řádně vedeny v souladu se skutečností a zda podnikatelská činnost společnosti CPI Alfa se uskutečňuje v souladu s právními předpisy, stanovami a pokyny valné hromady.

Dozorčí rada je způsobilá se usnášet, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jejích členů. K přijetí usnesení ve všech záležitostech projednávaných dozorčí radou je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční většina všech, nikoli jen přítomných, členů dozorčí rady.
Složení, ustavení a funkční období dozorčí rady, svolávání zasedání dozorčí rady, zasedání dozorčí rady, povinnosti členů dozorčí rady a tantiémy a odměny členů dozorčí rady upravují stanovy společnosti CPI Alfa.

Členy dozorčí rady společnosti CPI Alfa k 31. prosinci 2012 byli:
Mgr. Josef Štolba, člen od 21. března 2012
Ing. Pavel Semrád, člen od 21. března 2012
Ing. Radan Kamenický, člen od 25. září 2012

Ing. Tomáš Tajer byl členem dozorčí rady od 21. března 2012 do 25. září 2012.

Představenstvo

Představenstvo je statutárním orgánem, jenž řídí činnost společnosti CPI Alfa a jedná jejím jménem. Představenstvo rozhoduje o všech záležitostech společnosti CPI Alfa, které nejsou závaznými právními předpisy či stanovami společnosti CPI Alfa vyhrazeny do působnosti valné hromady nebo dozorčí rady. Představenstvu přísluší zejména:

- Uskutečňovat řízení i obchodní vedení a zajišťovat provozní záležitosti společnosti CPI Alfa;
- Vykonávat zaměstnavatelská práva;
- Svolávat valnou hromadu;
- Předkládat valné hromadě zprávu o podnikatelské činnosti společnosti CPI Alfa a o stavu jejího majetku, a to nejpozději do šesti měsíců od posledního dne účetního období;
- Předkládat valné hromadě návrhy na změnu a doplnění stanov;
- Předkládat valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou, konsolidovanou i mezitímní účetní závěrku;
- Předkládat valné hromadě návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty;
- Vykonávat usnesení, případně rozhodnutí valné hromady;
- Zajišťovat řádné vedení předepsané evidence, účetnictví, obchodních knih a ostatních dokladů Společnosti;
- Udělovat a odvolávat prokuru;
- Rozhodovat o zvýšení základního kapitálu v rozsahu pověření valnou hromadou v souladu s § 210 Obchodního zákoníku.

Představenstvo je způsobilé se usnášet, jsou-li na jeho zasedání přítomni všichni členové představenstva. K přijetí rozhodnutí ve všech záležitostech projednávaných na zasedání představenstva je zapotřebí, aby pro ně hlasovali všichni členové představenstva. Jestliže s tím souhlasí všichni členové představenstva, může představenstvo hlasovat písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky i mimo zasedání. Hlasující se pak považují za přítomné. O výsledku hlasování se na nejbližším zasedání představenstva učiní zápis.
Složení, ustanovení a funkční období představenstva, svolání zasedání představenstva, zasedání představenstva, povinnosti členů představenstva a tantiémy a odměny členů představenstva upravují stanovy společnosti CPI Alfa.

Členy představenstva společnosti CPI Alfa k 31. prosinci 2012 byli:
Ing. Zdeněk Havelka, člen od 21. března 2012
Milan Trněný, člen od 21. března 2012
Ing. Mgr. Martin Němeček, člen od 21. března 2012

Management

Managementem Společnosti v roce 2012 bylo představenstvo společnosti CPI Alfa.
Pracovní adresa členů managementu – členů představenstva společnosti CPI Alfa – je Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, 110 00.

Principy odměňování členů dozorčí rady a představenstva

Společnost CPI Alfa nemá stanoveny žádné závazné principy odměňování členů dozorčí rady a představenstva. O odměňování členů dozorčí rady a představenstva rozhoduje na základě § 187 odst. 1g zákona č. 513/1991 Sb. Obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, valná hromada společnosti CPI Alfa.
Členové dozorčí rady a představenstva společnosti CPI Alfa neměli za rok 2012 žádné peněžní a nepeněžní příjmy.
Ve vlastnictví členů dozorčí rady, členů představenstva a osob jím blízkým nejsou žádné akcie vydané společností CPI Alfa a nejsou smluvními stranami opčních a obdobných smluv, jejichž podkladovým aktivem jsou účastnické cenné papíry vydané společností CPI Alfa, a ani neexistují takové smlouvy, které jsou uzavřeny v jejich prospěch.
Vzhledem ke skutečnosti, že společnost CPI Alfa nemá žádné zaměstnance a tedy ani řídící pracovníky ve smyslu Zákoníku práce, žádné odměny řídícím pracovníkům nebyly vyplaceny.

Prohlášení

U členů dozorčí rady a představenstva společnosti CPI Alfa neexistují žádné střety zájmů.

Vnitřní kontrolní systém a zpráva o riziku

Společnost CPI Alfa nezřídila žádné výbory pro audit ani samostatný útvar interního auditu. Kontrola interních procesů spadá plně do kompetence a odpovědnosti členů představenstva. Jako součást interního kontrolního systému jsou členové představenstva společnosti CPI Alfa odpovědní za následující:

- Spolehlivost a sdílení informací;
- Dodržování obecně závazných právních norem a interních předpisů;
- Obchranu majetku a správné využívání zdrojů;
- Dosahování stanovených cílů.

K 31. prosinci 2012 byla společnost CPI Alfa vystavena následujícím rizikům, která vyplývají z finančního majetku a finančních závazků:

Kreditní riziko

Kreditní riziko představuje riziko ztrát, kterým je společnost CPI Alfa vystavena v případě, že třetí strany (např. nájemci) nesplní svůj závazek vůči Společnosti vyplývající ze vzájemných finančních nebo obchodních vztahů. Společnost CPI Alfa je vystavena kreditnímu riziku zejména při pronájmu nemovitostí (převážně obchodní pohledávky). Společnost pravidelně monitoruje své pohledávky za nájemníky za účelem minimalizace tohoto rizika.

Riziko likvidity

Riziko likvidity představuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných závazků Společnosti, tzn. v případě společnosti CPI Alfa se jedná převážně o riziko vycházející z emitovaných dluhopisů a obchodních závazků. Společnost využívá různé plánovací nástroje za účelem monitorování rizika likvidity z nedostatku finančních zdrojů. Tyto nástroje zahrnují:

- Udržování dostatečné výše likvidních zdrojů;
- Plánování budoucího cash flow z provozu.

Tržní riziko

Tržní riziko zahrnuje možnost negativního vývoje hodnoty aktiv v důsledku neočekávaných změn v podkladových tržních parametrech, jakou jsou měnové kurzy nebo úrokové sazby. S ohledem na skutečnost,

že veškeré transakce společnosti CPI Alfa jsou denominovány v domácí měně a emitované dluhopisy nesou fixní úrokový výnos, riziko měnových kurzů a úrokové sazby je minimální.

K 31. prosinci 2012, společnost CPI Alfa byla vystavena následujícím rizikům, které vyplývají z jejích podnikatelských aktivit:

Společnost CPI Alfa je jednoúčelovou společností

Společnost CPI Alfa je nově založenou společností bez delší podnikatelské historie. Společnost CPI Alfa byla založena za účelem pořízení a držení nemovitostí, které jsou pronajaté třetím stranám. Hlavním zdrojem příjmů společnosti CPI Alfa je nájemné placeno nájemci nemovitostí.

Závislost společnosti CPI Alfa na pronájmu nemovitostí

S ohledem na skutečnost, že společnost CPI Alfa podniká pouze v oblastni pronájmu nemovitostí, její finanční výsledky závisí na existenci nájemníků, kteří jsou schopni řádně a včas platit dohodnuté nájemné a udržovat nemovitosti ve vlastnictví společnosti CPI Alfa. Pokud by došlo k významné ztrátě nájemců, mohla by tato skutečnost negativně ovlivnit hospodářskou a finanční situaci společnosti CPI Alfa.

Závislost společnosti CPI Alfa na platbách nájemného

Společnost CPI Alfa je závislá na včasné a řádné úhradě nájemného a ostatních plateb od nájemců. Budoucí výnosy závisí do značné míry na době zbývající do vypršení nájemních smluv s klíčovými nájemci a na solventnosti klíčových nájemců. Společnost CPI Alfa věří, že podnikla patřičné kroky, aby se ochránila před výše uvedenými riziky odhadem rizik solventnosti svých nájemníků a začleněním nezbytných ochranných nástrojů do smluvní dokumentace. Pokud by došlo k neplnění závazků nájemců (současných nebo budoucích) vůči společnosti CPI Alfa, mohla by mít tato skutečnost negativní vliv na schopnost společnosti CPI Alfa dostát svým finančním závazkům.

Riziko předčasného ukončení nájmu současných nebo budoucích nájemníků

Nájemní smlouvy uzavřené mezi společností CPI Alfa a jednotlivými nájemníky obsahují několi ustanovení pro případ porušení smlouvy. Některé nájemní smlouvy uzavřené mezi společností CPI Alfa a jednotlivými nájemníky mohou obsahovat ustanovení týkající se jejich ukončení. Předčasné ukončení ze strany nájemníka by mohlo mít materiální dopad na finanční výsledky společnosti CPI Alfa.

Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí

Riziko investování do nemovitostí je spojeno s jejich nízkou likviditou. Na rozdíl od finančního majetku, prodej nemovitostí může být více obtížnou a déle trvající záležitostí, která může negativně ovlivnit výnosnost investice do nemovitosti. Případné průtahy v prodejním procesu či snížení prodejní ceny nemovitostí v důsledku např. špatného načasování prodeje, mohou mít nepříznivý dopad na finanční výsledky společnosti CPI Alfa.

Rizika na straně nájemníků

Rizika nájemníků nemovitostí ve vlastnictví společnosti CPI Alfa mohou ovlivnit Společnost. Rizikové faktory ohrožující nájemníky mohou nepřímo ovlivnit schopnost společnosti CPI Alfa splnit své finanční závazky.

Riziko poškození nemovitostí a potřeba náhlých oprav

V případě, že budou nemovitosti ve vlastnictví společnosti CPI Alfa výrazně poškozeny důsledkem živelné či jakékoliv jiné nepředvídatelné události nebo nastane potřeba náhlých oprav, není vyloučeno, že může výrazně klesnout jejich tržní hodnota. Ke stejnému efektu může dojít, pokud společnost CPI Alfa nebude udržovat řádně své nemovitosti, ať již z nedostatečné likvidity nebo jiných důvodů.

Rizika spojená s pojištěním společnosti CPI Alfa

Společnost CPI Alfa má uzavřené majetkové pojištění svých nejdůležitějších aktiv. Společnost však nemůže zaručit, že náklady spojené s případnými živelnými či jinými nepředvídatelnými událostmi nebudou mít negativní dopad na její majetek a hospodářskou a finanční situaci, jelikož pojištění Společnosti neposkytuje plné krytí veškerých rizik souvisejících s nemovitostmi ve vlastnictví společnosti CPI Alfa.

Riziko střetu zájmů mezi akcionářem a držitelem dluhopisů společnosti CPI Alfa

Společnost CPI Alfa nedokáže vyloučit, že v budoucnosti nedojde ke změně strategie a že její akcionář či některý z členů Skupiny CPI nezačne podnikat kroky (fúze, transakce, akvizice, rozdělení zisku, prodej aktiv atd.), které mohou být vedeny se zřetelem na prospěch Skupiny CPI jako takové, spíše než ve prospěch společnosti CPI Alfa. Takové změny mohou mít podstatný vliv na hospodářskou situaci společnosti CPI Alfa.

Riziko insolvenčního řízení

Se zahájením insolvenčního řízení proti dlužníkovi jsou obecně spojeny určité právní účinky (zejména omezení týkající se možnosti dlužníka nakládat se svým majetkem), které nastanou bez ohledu na to, zda je insolvenční návrh opodstatněný či nikoli. Obecně tedy nelze vyloučit, že i v případě podání neopodstatněného návrhu na zahájení insolvenčního řízení proti Společnosti, by společnost CPI Alfa byla omezena po neurčitou dobu v nakládání se svým majetkem, což by se mohlo negativně projevit na finanční situaci společnosti CPI Alfa.

Kodex řízení a správy společnosti

Společnost CPI Alfa nepřijala závazně žádný kodex řízení a správy společnosti. Společnost CPI Alfa dodržuje všechna ustanovení Obchodního zákoníku týkající se práv akcionářů – především jejich práva ovlivňovat společnost CPI Alfa ve věcech, jako jsou volba členů představenstva a změny stanov. Společnost CPI Alfa řádně svolává valné hromady a zajišťuje rovné zacházení se všemi akcionáři. Při plnění svých zákonných povinností společnost CPI Alfa pravidelně informuje o finanční situaci, výkonnosti, vlastnictví a řízení. Nad rámec svých zákonných povinností průběžně informuje o všech podstatných záležitostech majících dopad na její činnost. Důvodem, proč společnost CPI Alfa nevytvořila ani nepřijala žádný kodex, je především skutečnost, že akcie emitované společností CPI Alfa nejsou veřejně obchodovány a také existující jednoduchá akcionářská struktura s jediným akcionářem.

ZPRÁVA O CPI ALFA

Společnost CPI Alfa

CPI Alfa, a. s., se sídlem Praha 1, Pohořelec 112/24, PSČ 118 00, identifikační číslo 24282111, byla založena dne 21. března 2012 na dobu neurčitou. Svou činnost provádí v souladu s českým právním řádem, podle právního předpisu 513/1991 Sb., Obchodního zákoníku ve znění pozdějších předpisů.
Předmětem podnikání je dle článku 4 stanov společnosti CPI Alfa platných k 31. prosinci 2012:

- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor,
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

Společnost CPI Alfa byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 18133. Dokumenty jsou uloženy ve sbírce listin a v sídle Společnosti.

Kontaktní údaje

CPI Alfa, a. s.
Václavské náměstí 1601/47
110 00 Praha 1
tel.: +420 281 082 110,
fax: +420 281 082 150,
e-mail: cpi@cpi.cz,
www.cpialfa.cz

Mateřskou společnosti je společnost Czech Property Investments, a.s., se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, identifikační číslo 42716161, která připravuje konsolidovanou účetní závěrku a konsolidovanou výroční zprávu v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS) a Mezinárodními účetními standardy (IAS) ve znění přijatém Evropskou unií.

V roce 2012 nebyla učiněna žádná veřejná nabídka převzetí akcií společnosti CPI Alfa. Společnost CPI Alfa neučinila žádnou veřejnou nabídku převzetí akcií jiných společností a ani nedošlo k přerušení jejího podnikání. Společnost CPI Alfa nevedla žádná soudní, správní a rozhodčí řízení, která mohla mít významný vliv na její finanční situaci.
Společnost CPI Alfa není smluvní stranou smluv, které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání Společnosti v důsledku nabídky převzetí.
Společnost nemá uzavřeny smlouvy s členy představenstva nebo zaměstnanci, na základě kterých by byla zavázána k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí.
Společnost CPI Alfa nevytvořila takové programy, na jejichž základě je zaměstnancům a členům představenstva umožněno nabývat účastnické cenné papíry Společnosti, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek.

Ekonomický vývoj v České republice

Uvedená makroekonomická data a související komentáře byla uveřejněna Českým statistickým úřadem (pokud není uvedeno jinak).

Ukazatel	Období	Odhad	
		2012	2013*
HDP	2012	-1.1%	0.1%
Index spotřebitelských cen	2012	3.3%	2.1%
ILO míra nezaměstnanosti	4Q 2012	7.2%	7.3%

* Zdroj: Ministerstvo financí České republiky

Ve čtvrtém čtvrtletí roku 2012 hrubý domácí produkt očištěný o cenové, sezónní a roční výkyvy poklesl meziročně o 1,7 % a čtvrtletně o 0,2 %, v souladu s předběžnými očekáváními. Celkově byl v roce 2012 hrubý domácí produkt nižší o 1,1 % oproti roku 2011; v průběhu roku se postupně prohluboval pokles v rámci meziročního srovnání. Meziroční, čtvrtletní a stejně tak i celkový vývoj byl negativně ovlivněn vývojem výstavby, která poklesla z důvodu nízké investiční aktivity jak obchodních společností, tak státního sektoru.
Navíc bylo zhoršení ve čtvrtém čtvrtletí významně ovlivněno poklesem výroby a to především poklesem výroby v automobilovém průmyslu. Horší výsledky ve srovnání se čtvrtým čtvrtletím 2011 bylo možné sledovat i u zemědělství a služeb. Naopak pozitivní dopad na hrubý domácí produkt mělo zvýšení spotřební daně na tabákové výrobky vztahující se ke skladovým zásobám, které budou zdaněny v roce 2013.
Míra inflace, tedy zvýšení průměrného indexu spotřebitelských cen za dvanáct měsíců končících prosincem 2012 v porovnání s průměrným indexem spotřebitelských cen za předcházejících dvanáct měsíců, byla 3,3 % v prosinci 2012. Tato míra přestavuje zvýšení o 1,4 procentního bodu oproti roku 2011, kdy byla evidována nejvyšší míra inflace za poslední čtyři roky. Index spotřebitelských cen vzrostl meziměsíčně o 0,1%. Meziměsíční vývoj byl zapříčiněný růstem cen potravin a nealkoholických nápojů. Meziročně vzrostly spotřebitelské ceny na 2,4 % v prosinci (2,7 % v listopadu).
Obecná míra nezaměstnanosti v souladu s ILO definicí (věková skupina 15 – 64 let) dosáhla 7,2 % ve čtvrtém čtvrtletí 2012, což bylo o 0,7 procentního bodu více než minulý rok.
Rozdílné metody výpočtu ukazatelů vedou k rozdílům mezi obecnou mírou nezaměstnanosti (ILO) a registrovanou mírou nezaměstnanosti podle Ministerstva práce a sociálních věcí České republiky (MPSV ČR). Vývoj ukazatelů byl podobný pro obě dvě míry. Registrovaná míra nezaměstnanosti MPSV ČR dosáhla 8,7 % ve čtvrtém čtvrtletí 2012, což bylo o 0,6 procentního bodu více než minulý rok.
Tržby v maloobchodě včetně motoristického segmentu po očištění o sezónní vlivy vzrostly v prosinci reálně meziměsíčně o 1,3 %. Za celý rok 2012 se tržby v maloobchodě včetně motoristického segmentu snížily reálně meziročně o 1,1 %. Na poklesu se podílela většina sledovaných sortimentních skupin prodejen, nejvíce prodej výrobků pro domácnost ve specializovaných prodejnách (pokles o 7,5 %) a potravin v nespecializovaných prodejnách (pokles o 2,7 %). Rovněž se snížil prodej potravin ve specializovaných prodejnách o 10,7 %. Tržby rostly pouze za zboží prodávané přes internet či prostřednictvím zásilkové služby (o 6,9 %) a prodejnám oděvů a obuvi (o 6,6 %).

Maloobchodní trh v České republice

Následující údaje a popis jsou založeny na zprávě publikované společností DTZ, a UGL company (pokud není uvedeno jinak).

Celková výměra moderních maloobchodních ploch přesáhla 3 mil. m^2. Nová nabídka dosáhla ve 4. čtvrtletí 64 350 m^2, což je výrazně více než v předchozích dvou čtvrtletích. Nejvýznamnější dokončené projekty zahrnují OC Krkonoška (22 000 m^2) dokončený Skupinou CPI. V roce 2012 tak bylo celkem dokončeno 141 000 m^2. Je to 2,5 krát více než v roce 2011, ale stále 38 % pod ročním průměrem z posledních deseti let.

Českému maloobchodnímu trhu dominují tradiční nákupní centra střední velikosti představující přibližně 69 % nabídky dle typu v m^2, následují retail parky (26 % nabídky dle typu v m^2).

Na český trh stále přicházejí noví obchodníci – bytové doplňky Butlers, britský obchodník se sportovním vybavením SportsDirect, nová síť vinoték WinePoint, chovatelské potřeby Rogz, kosmectická značka Bobbi Brown, ComicsPoint, delikatesy Moje Kredenc.

Nejvyšší dosahované nájemné v Praze Na Příkopě zůstává stabilní na 170 EUR za metr čtvereční a měsíc. Nejvyšší nájemné v nákupních centrech v Praze se pohybuje pro jednotky o 50-100 m^2 v rozmezí 70-80 EUR za m^2 (v závislosti na konkrétním centru, typu nájemce, velikosti a umístění jednotky v centru). V nákupních parcích pro jednotky okolo 1 000 m^2 se nájemné pohybuje mezi 12-15 EUR za m^2 v Praze a mezi 6,5-12 EUR za m^2 v regionech.

Ocenění nemovitostí

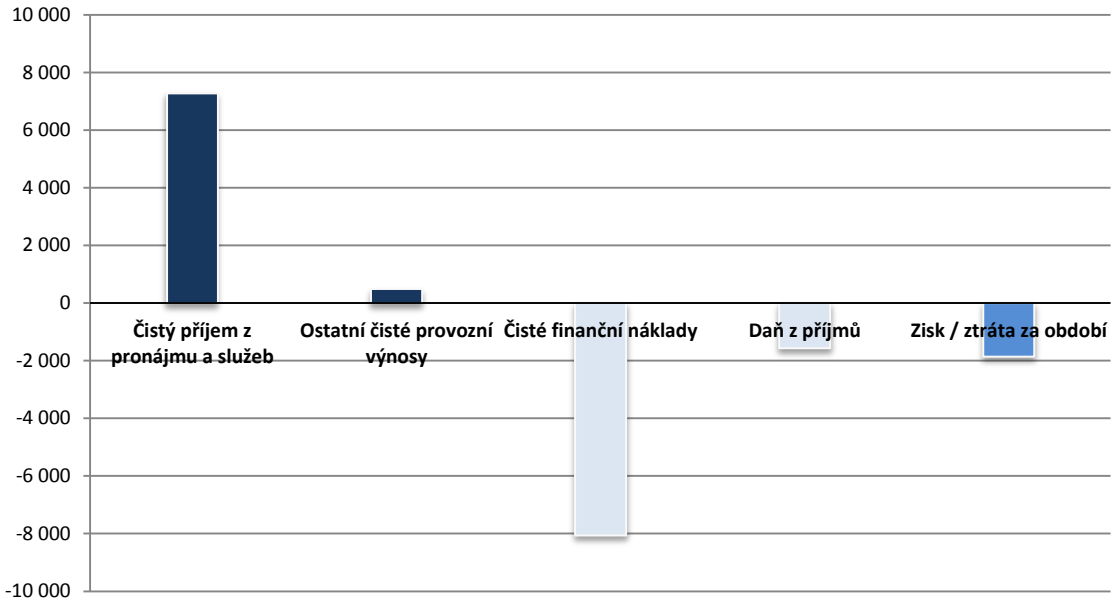
Finanční výkazy společnosti CPI Alfa k 31. prosinci 2012 byly připraveny v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (International Financial Reporting Standards - IFRS), které obsahují aplikaci fair value metody. Protože investice do nemovitostí vlastněné společností CPI Alfa musí být stanoveny ve fair value (present value), je doporučeno pravidelné ocenění nezávislým expertem těchto nemovitostí.

Ocenění portfolia nemovitostí je založeno na základě reportu, který vydala společnost Cushman & Wakefield (C&W). C&W pomáhá svým klientům v každém kroku realitního procesu jejich zastupováním při nákupu, prodeji, financování, pronájmu, řízení a oceňování majetku, a poskytováním strategického plánování a výzkumu, analýzy portfolia, výběru lokality a umístění, stejně jako dalších poradenských služeb. C&W má celosvětově 13 000 zaměstnanců v 231 kancelářích v 58 zemích.

Analýza výsledků a rozvahy

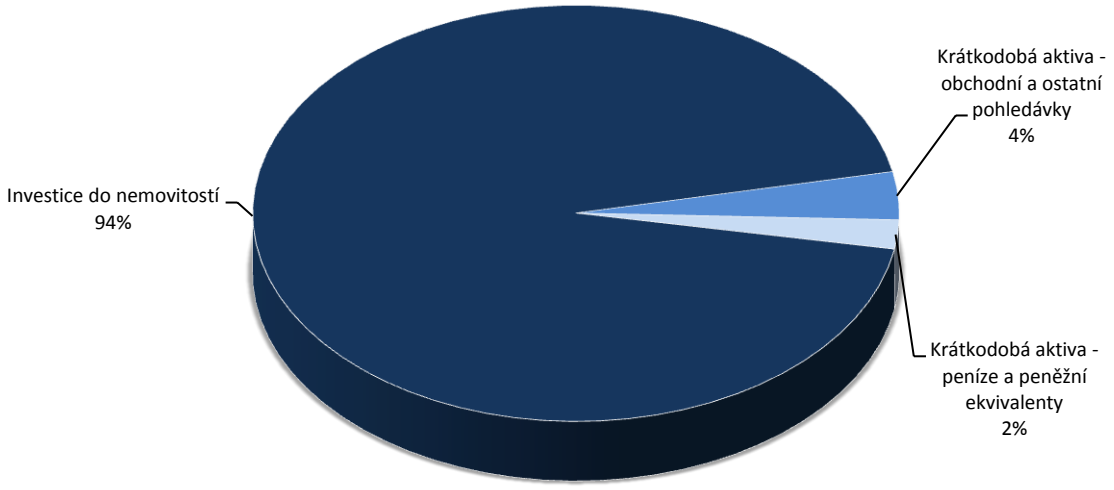
Za období od 21. března 2012 do 31. prosince 2012 společnost CPI Alfa vykázala ztrátu v hodnotě 1 859 tis. Kč.

Obrázek 1 Struktura ztráty (v tis. Kč)

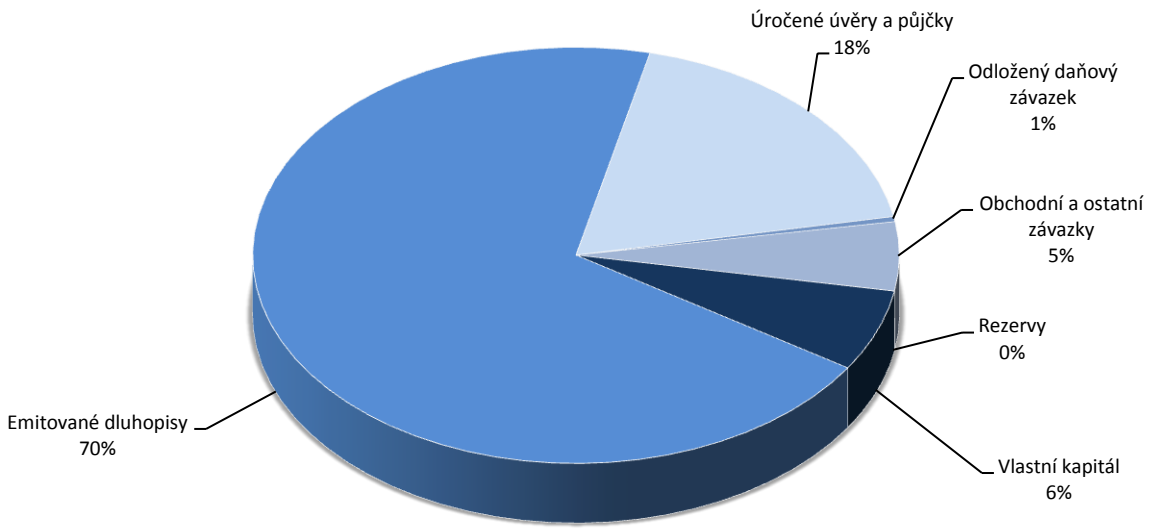


Celková aktiva k 31. prosinci 2012 činila 396 456 tis. Kč. Největší podíl na celkových aktivech představují investice do nemovitostí v hodnotě 372 750 tis. Kč. Největší podíl na celkových závazcích představují emitované dluhopisy v celkové hodnotě 275 789 tis. Kč.

Obrázek 2 Struktura aktiv k 31. prosinci 2012 (v tis. Kč)



Obrázek 3 Struktura vlastního kapitálu a závazků k 31. prosinci 2012 (v tis. Kč)



Financování

Údaje o dluhopisech

Společnost CPI Alfa je emitentem následujících dluhopisů:

ISIN	CZ0003502205
Datum emise	26. října 2012
Datum splatnosti	26. října 2017
Nominální hodnota 1 dluhopisu	CZK 1,00
Počet emitovaných dluhopisů	279 000 000
Celková nominální hodnota	279 000 000,00 Kč
Počet upsaných dluhopisů	279 000 000
Úroková sazba	5,5 % p.a.
Druh cenného papíru	na majitele
Forma cenného papíru	zaknihovaná
Splatnost úroků	čtvrtelně zpětně vždy 26. ledna, 26. dubna, 26. července a 26. října
Schválení prospektu	rozhodnutí České národní banky č.j. 2012/10125/570 z 22. října 2012, které nabylo právní moci 22. října 2012
Zajištění	akcie emitované CPI Alfa a veškeré nemovitosti ve vlastnictví CPI Alfa, ručitelské prohlášení mateřské společnosti Czech Property Investments, a.s.
Trh	Burza Cenných Papírů Praha, Podnikový sektor

Informace o vlastním kapitálu

Údaje o akciích

Akcie společnosti CPI Alfa, a. s. jsou kmenovými akciemi v listinné podobě, vystavené na majitele, o nominální hodnotě 100 000 Kč za akcií. Celková nominální hodnota emise činí 2 000 000 Kč. Výnos z akcie je zdaňován podle zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu, ve znění pozdějších dodatků. Daň se vybírá srážkou při výplatě dividendy. Akcie společnosti CPI Alfa jsou zastaveny ve prospěch společnosti Raiffeisenbank, a.s. jako zajištění emitovaných dluhopisů. Změny osoby majitele listinných akcií se provádějí jejich předáním a rubopisem v souladu se Zákonem o cenných papírech. Majitel akcie nemá žádné výměnné či předkupní právo, akcie nemají omezená hlasovací práva ani jiná zvláštní práva. Při hlasování na valné hromadě představuje každá akcie jeden hlas. Výplatu dividend zabezpečuje představenstvo společnosti CPI Alfa v souladu s rozhodnutím valné hromady, která určuje místo výplaty a den výplaty dividend. Nejzazším termínem výplaty divedend je den, který je určen jako rozhodný pro oprávněnost k účasti na valné hromadě. Neurčí-li rozhodnutí valné hromady jinak, je dividenda splatná do jednoho roku ode dne, kdy bylo přijato usnesení valné hromady o rozdělení zisku. Po zrušení společnosti CPI Alfa s likvidací má akcionář právo na podíl na likvidačním zůstatku. Akcie společnosti CPI Alfa nejsou obchodovány na žádném veřejném ani regulovaném tuzemském ani zahraničním trhu.

Údaje o základním kapitálu

Základní kapitál společnoti CPI Alfa činí 2 000 000 Kč a je rozdělen do 20 akcií o nominální hodnotě jedné akcie 100 000 Kč.
Základní kapitál společnosti CPI Alfa je splacen v plné výši, nepodléhá žádným opčním ani výměnným právům. Společnost CPI Alfa není přímým držitelem žádných vlastních účastnických cenných papírů.

Akcionářská struktura společnosti CPI Alfa k 31. prosinci 2012 byla následující:

Akcionář	Podíl na základním kapitálu
Czech Property Investments, a. s.	100,00 %
Celkem	**100,00 %**

Společnosti CPI Alfa nejsou známy informace o smlouvách mezi akcionáři, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo hlasovacích práv.

Údaje o vlastním kapitálu

Hodnota vlastního kapitálu k 31. prosinci 2012 činí 25 141 tis. Kč a tvoří jej: základní kapitál (2 000 tis. Kč), kapitálové fondy (25 000 tis. Kč) a nerozdělená ztráta (-1 859 tis. Kč).

Výhled

Jako jednoúčelová společnost, byla společnost CPI Alfa založena za účelem pořízení, držení a pronájmu vlastních nemovitostí. V následujících letech se bude podnikatelská činnost společnosti CPI Alfa zaměřovat na udržování plnohodnotných vztahů se svými nájemníky a na řádný property a facility management. Tento cíl by měl zajistit dostatečný příjem pro pokrytí jejích závazků a pro vytváření požadovaného zisku.

Ostatní

Výzkum a vývoj

S ohledem na náplň podnikatelské činnosti se společnost CPI Alfa nezabývá výzkumem a vývojem nových produktů nebo postupů.

Životní prostředí a lidské zdroje

Společnost CPI Alfa svými aktivitami neohrožuje životní prostředí.

Pobočky v zahraničí

Společnost CPI Alfa nemá žádnou organizační složku v zahraničí.

Odměny účtované auditory

V roce 2012 byly auditory účtovány následující odměny (bez DPH):

	Audit účetní závěrky a výroční zprávy (v tis. Kč)
CPI Alfa, a.s.	14
Celkem	**14**

Celková smluvená odměna za audit účetní závěrky a výroční zprávy za rok 2012 činí 300 tis. Kč.

Praha, 30. dubna 2013

Ing. Zdeněk Havelka
člen představenstva
CPI Alfa, a. s.

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI ZA ROK 2012

Zpráva o vztazích mezi panem JUDr. Radovanem Vítkem, společností Czech Property Investments, a.s. a společností CPI Alfa, a. s., a mezi společností CPI Alfa, a. s. a ostatními osobami ovládanými společností Czech Property Investments, a.s. a panem JUDr. Radovanem Vítkem za účetní období od 21. března 2012 do 31. prosince 2012.

V souladu s ustanovením § 66a odst. 9 zákona č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, byla zpracována zpráva o vztazích mezi panem JUDr. Radovanem Vítkem, Brno, Minská 41, 616 00, společností Czech Property Investments, a.s., identifikační číslo 42716161, se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00 (dále také jako „Ovládající osoby“) a společností CPI Alfa, a. s., identifikační číslo 24282111, se sídlem Praha 1, Pohořelec 112/24, PSČ 118 00 (dále také jako „Ovládaná osoba“ nebo „společnost CPI Alfa“) a mezi společností CPI Alfa a ostatními osobami ovládanými panem JUDr. Radovanem Vítkem nebo společností Czech Property Investments, a.s. za účetní období od 21. března 2012 do 31. prosince 2012 (dále jen „účetní období“).

Pan JUDr. Radovan Vítek byl k 31. prosinci 2012 jediným akcionářem společnosti Czech Property Investments, a.s. a společnost Czech Property Investments, a.s. byla jediným akcionářem společnosti CPI Alfa, a. s. K 31. prosinci 2012 tak byl pan JUDr. Radovan Vítek a společnost Czech Property Investments, a.s. ovládajícími osobami společnosti CPI Alfa. Představenstvu společnosti CPI Alfa, jednajícímu s péčí řádného hospodáře, nejsou známy jiné osoby ovládané panem JUDr. Radovanem Vítkem a společností Czech Property Investments, a.s. než ty, které jsou uvedeny v této zprávě.

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a. s. – Česká republika	Vlastnický podíl %	Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a. s. – Česká republika	Vlastnický podíl %
4B Investments, a.s.	100,00	Hraničář, a.s.	100,00
Balvinder, a.s.	100,00	IGY2 CB, a.s.	100,00
Baudry Beta, a.s.	100,00	Kerina, a.s.	100,00
Baudry, a.s.	100,00	Lockhart, a.s.	100,00
BAYTON Beta, a.s.	100,00	Malerba, a.s.	100,00
BAYTON Gama, a.s.	86,50	MAPON, a.s.	100,00
Beroun Property Alfa, a.s.	100,00	Marissa Delta, a.s.	100,00
Beroun Property Development, a.s.	100,00	Marissa East, a.s.	100,00
Betonstav spol. s r.o.	100,00	Marissa Epsilon, a.s.	100,00
BPT Development, a.s.	100,00	Marissa Gama, a.s.	100,00
Brandýs Logistic, a.s.	100,00	Marissa Ióta, a.s.	100,00
BRILLIANT VARIETY s.r.o.	100,00	Marissa Kappa, a.s.	100,00
Březiněves, a.s.	100,00	Marissa Lambda, a.s.	100,00
Camuzzi, a.s.	100,00	Marissa North, a.s.	100,00
Carpenter Invest, a.s.	100,00	Marissa Omega, a.s.	100,00
CB Property Development, a.s.	100,00	Marissa Omikrón, a.s.	100,00
Conradian, a.s.	100,00	Marissa Sigma, a.s.	100,00
COPA Centrum Národní, s.r.o.	50,00	Marissa South, a.s.	100,00
CPI - Bor, a.s.	100,00	Marissa Tau, a.s.	100,00
CPI - Facility, a.s.	100,00	Marissa Théta, a.s.	100,00
CPI - Krásné Březno, a.s.	99,96	Marissa West, a.s.	100,00
CPI - Land Development, a.s.	100,00	Marissa Yellow, a.s.	100,00
CPI - Orlová, a.s.	100,00	Marissa Ypsilon, a.s.	100,00
CPI - Real Estate, a.s.	100,00	Marissa, a.s.	100,00
CPI - Štupartská, a.s.	100,00	MB Property Development, a.s.	100,00
CPI - Zbraslav, a.s.	100,00	Modřanská Property, a.s.	100,00
CPI Alfa, a.s.	100,00	MUXUM, a.s.	100,00
CPI Beta, a.s.	100,00	Nymburk Property Development, a.s.	100,00
CPI BYTY, a.s.	100,00	OC Nová Zdaboř, a.s.	100,00
CPI City Center ÚL, a.s.	100,00	Olomouc City Center, a.s.	100,00
CPI Delta, a.s.	100,00	Olomouc Office, a.s.	100,00
CPI East, s.r.o.	100,00	Prague Property Development, s.r.o.	100,00
CPI Heli, s.r.o.	100,00	Příbor Property Development, s.r.o.	100,00
CPI Hotels Properties, a.s.	100,00	Příkopy Property Development, a.s.	100,00
CPI Jihlava Shopping, a.s.	100,00	RK Building, s.r.o.	100,00
CPI Management, s.r.o.	100,00	Strakonice Property Development, a.s.	100,00
CPI Park Mlýnec, a.s.	100,00	Svitavy Property Alfa, a.s.	100,00
CPI Park Žďárek, a.s.	99,96	Svitavy Property Development, a.s.	100,00
CPI Property, s.r.o.	100,00	T.Land, a.s.	100,00
CPI Reality, a.s.	100,00	Telč Property Development, a.s.	100,00
CPI Retails ONE, a.s.	100,00	Trutnov Property Development, a.s.	100,00
CPI Retails TWO, a.s.	100,00	Třinec Property Development, a.s.	100,00
CPI Services, a.s.	100,00	Týniště Property Development, s.r.o.	100,00
CPI Shopping MB, a.s.	100,00	U Svatého Michala, a.s.	100,00
CPI Shopping Teplice, a.s.	100,00	Vigano, a.s.	100,00
CPI West, s.r.o.	100,00	VM Property Development, a.s.	100,00
Český Těšín Property Development, a.s.	100,00	VT Alfa, a.s.	100,00
Družstvo Land	99,96	VT Holding, a.s.	100,00
EDELWEISS Development s.r.o.	100,00	Vyškov Property Development, a.s.	100,00
Farhan, a.s.	100,00	Žďár Property Development, a.s.	100,00
FL Property Development, a.s.	100,00	Ždírec Property Development, a.s.	100,00
Horova Immo s.r.o.	100,00		

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a. s. – Slovensko	Vlastnický podíl %
CPI Facility Slovakia, a.s.	100,00
CPI Retails FIVE, a.s.	100,00
CPI Retails FOUR, a.s.	100,00
CPI Retails THREE, a.s.	100,00
Čadca Property Development, s.r.o.	100,00
ELAMOR, a.s.	100,00
Komárno Property Development, a.s.	100,00
Liptovský Mikuláš Property Development, a.s.	100,00
Michalovce Property Development, a.s.	100,00
NERONTA, a.s.	100,00
Považská Bystrica Property Development, a.s.	100,00
Prievidza Property Development, a.s.	100,00
Ružomberok Property Development, a.s.	100,00
Trebišov Property Development, s.r.o.	100,00
Zvolen Property Development, a.s.	100,00

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a. s. – Nizozemsko	Vlastnický podíl %
CPI Finance Netherland B.V.	100,00

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a. s. – Irsko	Vlastnický podíl %
CPI Finance Ireland	100,00

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a. s. – Francie	Vlastnický podíl %
CPI FRANCE	100,00

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a. s. – Kypr	Vlastnický podíl %
SHEMAR INVESTMENTS LIMITED	100,00

Společnosti kontrolované JUDr. Radovanem Vítkem– Česká republika	Vlastnický podíl %
Cerrini, s.r.o.	100,00
Materali, a.s.	100,00
Mondello, a.s.	100,00
Papetti, s.r.o.	100,00
Pietroni, s.r.o.	100,00
Rivaroli, a.s.	100,00
Robberg, a.s.	100,00
Vila Šárka, a.s.	100,00
Zacari, a.s.	100,00
CPI Group, a.s.	100,00

Uzavřené smlouvy

V účetním období byly mezi společností CPI Alfa a Ovládajícími osobami a mezi společností CPI Alfa o osobami ovládanými Ovládajícími osobami uzavřeny následující smlouvy:

Smluvní strana	Typ smlouvy
Czech Property Investments, a. s.	Smlouvy o úvěru
U Svatého Michala, a. s.	Nájemní smlouva
Czech Property Investments, a. s.	Smlouva o správě společnosti
CPI BYTY, a. s., Czech Property Investments, a. s.	Opční smlouva

Jiné právní úkony

V účetním období nebyly mezi společností CPI Alfa a Ovládajícími osobami a mezi společností CPI Alfa a osobami ovládanými Ovládajícími osobami provedeny žádné jiné právní úkony.

Ostatní opatření, jejich výhody a nevýhody, poskytnutá plnění, přijatá protiplnění a vzniklá újma

V průběhu účetního období neby v zájmu či na popud Ovládajících osob nebo osob ovládaných Ovládajícími osobami ze strany společnosti CPI Alfa přijata či uskutečněna žádná opatření.
Během účetního období nebyla v zájmu či na popud Ovládajících osob nebo osob ovládaných Ovládajícími osobami ze strany společnosti CPI Alfa přijata či uskutečněna žádná plnění a protiplnění.

Hodnota transakcí mezi propojenými osobami je uvedena v příloze individuální účetní závěrky za rok 2012 společnosti CPI Alfa.

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

Praha, 31. března 2013

Ing. Zdeněk Havelka
člen představenstva
CPI Alfa, a. s.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

Individuální účetní závěrka k 31. prosinci 2012

Výkaz o finanční pozici
Výkaz o úplném výsledku
Výkaz cash flow
Výkaz o změnách ve vlastním kapitálu
Příloha účetní závěrky

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCEM 2012

CPI ALFA, a.s.

Výkaz o finanční pozici

	Bod	31. prosince 2012	21. března 2012
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Investice do nemovitostí	3.1	372 750	--
Dlouhodobá aktiva celkem		**372 750**	**--**
Krátkodobá aktiva			
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	3.2	14 758	--
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3.3	8 948	2 000
Krátkodobá aktiva celkem		**23 706**	**2 000**
AKTIVA CELKEM		**396 456**	**2 000**
VLASTNÍ KAPITÁL			
Základní kapitál	3.4	2 000	2 000
Ostatní fondy	3.4	25 000	--
Výsledek hospodaření minulých let	3.4	-1 859	--
Vlastní kapitál celkem		**25 141**	**2 000**
ZÁVAZKY			
Dlouhodobé závazky			
Úročené úvěry a půjčky	3.5	67 800	--
Vydané dluhopisy	3.6	272 933	--
Odložený daňový závazek	3.9	1 566	--
Dlouhodobé závazky celkem		**342 299**	**--**
Krátkodobé závazky			
Úročené úvěry a půjčky	3.5	4 940	--
Vydané dluhopisy	3.6	2 856	--
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	3.7	21 182	--
Rezervy	3.8	38	--
Krátkodobé závazky celkem		**29 016**	**--**
Závazky celkem		**371 315**	**--**
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		**396 456**	**2 000**

Nedílnou součástí účetní závěrky je příloha na stranách 6 až 34.

Výkaz o úplném výsledku

	Bod	2012
Hrubé příjmy z pronájmu	4.1	8 434
Náklady na provoz nemovitosti	4.2	-1 156
Čisté výnosy z pronájmu a služeb		**7 278**
Správní náklady	4.3	-2 994
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	4.4	3 545
Ostatní náklady	4.5	-59
Provozní výsledek hospodaření		**7 770**
Finanční výnosy	4.6	82
Finanční náklady	4.7	-8 145
Čisté finanční náklady		**-8 063**
Ztráta před zdaněním		**-293**
Daň z příjmů	4.8	-1 566
Ztráta z pokračujících činností		**-1 859**
Ztráta za účetní období		**-1 859**
Úplný výsledek celkem za účetní období		**-1 859**
Ztráta připadající na vlastníky Společnosti		-1 859
Úplný výsledek celkem za účetní období připadající na vlastníky Společnosti		**-1 859**
Ztráta na akcii		
Základní ztráta na akcii	3.4	-93
Zředěný ztráta na akcii	3.4	-93

Nedílnou součástí účetní závěrky je příloha na stranách 6 až 34.

Přehled o peněžních tocích

	2012
Provozní činnost	
Ztráta před zdaněním	-293
Úpravy o:	
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	-3 545
Čisté finanční náklady	8 063
Ztráta před změnami pracovního kapitálu a rezerv	**4 225**
Změna stavu pohledávek z obchodních vztahů a ostatních pohledávek	-14 727
Změna stavu závazků z obchodních vztahů a ostatních závazků	19 430
Změna stavu rezerv	38
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	**8 966**
Investiční činnost	
Pořízení investic do nemovitostí	-367 570
Přijaté úroky	51
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	**-367 519**
Finanční činnost	
Příjmy z vydaných dluhopisů	272 701
Ostatní kapitálové vklady	25 000
Čerpání / (splátky) úvěrů a půjček	67 800
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	**365 501**
Čisté zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	**6 948**
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku roku	**2 000**
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci roku	**8 948**

Nedílnou součástí účetní závěrky je příloha na stranách 6 až 34.

Přehled o změnách ve vlastním kapitálu

	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Výsledek hospodaření minulých let	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 21. březnu 2012	**2 000**	**--**	**--**	**2 000**
Ztráta za účetní období	**--**	**--**	**-1 859**	**-1 859**
Úplný výsledek celkem za účetní období	**--**	**--**	**-1 859**	**-1 859**
Transakce s vlastníky Společnosti, zaúčtované přímo do vlastního kapitálu				
Vklad vlastníka	**--**	**25 000**	**--**	**25 000**
Transakce s vlastníky Společnosti celkem	**--**	**25 000**	**--**	**25 000**
Zůstatek k 31. prosinci 2012	**2 000**	**25 000**	**-1 859**	**25 141**

Nedílnou součástí účetní závěrky je příloha na stranách 6 až 34.

Příloha k účetní závěrce

1 Všeobecné informace

CPI Alfa, a.s. (dále jen „Společnost“) je akciová společnost založená dle práva České republiky.

Společnost byla založena dne 21. března 2012 a byla zapsána v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze.

Společnost má sídlo na adrese: Pohořelec 112/24, 110 00 Praha 1.

Hlavní činnosti Společnosti

Společnost pronajímá a spravuje portfolio nemovitostí skládajících se z retailových parků.

Akcionář

Jediným akcionářem Společnosti je společnost Czech Property Investments, a.s. (dále jen “CPI a.s.”) se sídlem společnosti - Václavské náměstí 1601/47, 110 00 Praha 1, Česká republika. Identifikační číslo jediného akcionáře je 427 16 161. Společnost je součástí konsolidačního celku CPI a.s. (dále jen “CPI Celek”), který je ovládán panem Radovanem Vítkem.

Obchodní podíl CPI a.s. je plně zastaven z titulu vydaných dluhopisů (3.6)

Vedení společnosti

k 31. prosinci 2012

Představenstvo	*Dozorčí rada*
Členové	Členové
Zdeněk Havelka, od 21. března 2012	Josef Štolba, od 25. září 2012
Milan Trněný, od 21. března 2012	Pavel Semrád, od 25. září 2012
Martin Němeček, od 25. září 2012	Radan Kamenický, od 25. září 2012

Zaměstnanci

Společnost nezaměstnává žádné zaměstnance k 31. prosinci 2012.

2 Pravidla pro sestavení účetní závěrky a zásadní účetní postupy

2.1 Pravidla pro sestavení účetní závěrky

a) Prohlášení o shodě

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

Účetní závěrka je připravena za období od 21. března 2012 (datum vzniku společnosti) do 31. prosince 2012. Nájemní činnost byla zahájena v říjnu 2012 v návaznosti na pořízení nemovitostí, je popsáno v bodě 3.1.

Vydání této účetní závěrky bylo schváleno představenstvem dne 30. dubna 2013.

Několik nových standardů, novel standardů a interpretací účinných pro účetní období začínající po 1. lednu 2012 nebylo při sestavování této účetní závěrky uplatněno. Předpokládá se, že žádná z těchto změn nebude mít významný vliv na účetní závěrku Společnosti, a to s výjimkou standardu IFRS 13 *Oceňování reálnou hodnotou,* který bude povinný pro účetní závěrku za rok 2013, a IFRS 9 *Finanční nástroje*, který bude povinný pro účetní závěrku Společnosti za rok 2015 a který by mohl změnit klasifikaci a ocenění finančních aktiv.

- ***IFRS 9 Finanční nástroje***

  Nový standard nahrazuje pokyny k IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování týkající se klasifikace a ocenění finančních aktiv. Standard odstraňuje stávající kategorie IAS 39: držené do splatnosti, k prodeji a úvěry a pohledávky.

  Finanční aktiva budou při prvotním zaúčtování zařazena do jedné ze dvou kategorií: finanční aktiva oceňovaná v zůstatkové hodnotě, nebo finanční aktiva oceňovaná v reálné hodnotě.

  Novela IFRS 9 z roku 2010 nahrazuje pokyny IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování zejména ve vztahu k závazkům „označeným jako nástroje oceňované v reálné hodnotě vykazované do zisku nebo ztráty“ v případě změn reálné hodnoty přiřaditelným změnám úvěrového rizika daného závazku. Standard stanovuje požadavek, aby změny reálné byly vykázány přímo v ostatním úplném výsledku (OÚV). Hodnoty vykázané v OÚV nejsou následně reklasifikovány do hospodářského výsledku, ale mohou být přesunuty v rámci vlastního kapitálu.

  Nový standard odstraňuje požadavek na oddělení vložených derivátů od hostitelské smlouvy. Vyžaduje, aby hybridní (kombinovaná) smlouva byla oceněna v zůstatkové ceně nebo reálné hodnotě.

  Novela dále mění požadavky týkající se zveřejňovaných informací a úprav ve vztahu s prvotní aplikací IFRS 9 Finanční nástroje.

  Společnost neočekává, že tento standard bude mít při prvotním přijetí vliv na ocenění finančních nástrojů. V souladu se standardem se změní klasifikace finančních nástrojů do příslušných kategorií.

- ***IFRS 13 Oceňování reálnou hodnotou***

  IFRS 13 nahrazuje pokyny k oceňování v reálné hodnotě obsažené v jednotlivých IFRS jediným zdrojem pokynů k oceňování v reálné hodnotě. Standard definuje reálnou hodnotu, vytváří rámec pro stanovení reálné hodnoty a stanovuje požadavky na zveřejňování ocenění reálnou hodnotou. IFRS 13 vysvětluje, jak oceňovat v reálné hodnotě, když je to požadováno nebo povoleno v jiných IFRS.

  Společnost očekává, že standard IFRS 13 nebude mít významný dopad na účetní závěrku, s výjimkou rozsáhlejších zveřejňovaných informací v příloze k účetní závěrce.

Společnost nemá v plánu dřívější uplatňování těchto standardů. Rozsah dopadů těchto standardů nebyl zkoumán.

b) Způsob oceňování

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

- Investice do nemovitostí jsou oceněny reálnou hodnotou;

c) Funkční měna a měna vykazování

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

d) Použití odhadů a úsudků

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

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

Informace o předpokladech a odhadovaných nejistotách, které mají nejvýznamnější vliv na částky vykázané v účetní závěrce, jsou uvedeny v bodě 2.2 (b) – Investice do nemovitostí a v bodě 5.5 – Reálné hodnoty.

2.2 Významné účetní postupy a politiky

Popsané účetní postupy byly použity konzistentně ve všech účetních obdobích vykázaných v této účetní závěrce.

a) Cizí měny

(i) Funkční měny

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

(ii) Transakce v cizích měnách

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

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

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

b) Investice do nemovitostí

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

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

Nezávislá externí znalecká společnost, disponující nezbytnou odbornou způsobilostí a předchozími zkušenostmi s oceňováním předmětné kategorie investic do nemovitostí v dané lokalitě, ocenila portfolio investic do nemovitostí k datu 17. července 2012. Pro účely stanovení reálné hodnoty k datu 31. prosince 2012 byly výsledky nezávislého znaleckého posudku dále analyzovány oceňovací komisí Společnosti a zváženy při finálních odhadech reálné hodnoty provedených vedením.

c) Najatý majetek

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

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

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

d) Pozemky, budovy a zařízení

(i) Zachycení a oceňování

Položky pozemků, budov a zařízení jsou oceněny pořizovací cenou sníženou o oprávky (viz níže) a kumulované ztráty ze snížení hodnoty.

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

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

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

(ii) Přeřazení do investic do nemovitostí

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

(iii) Následné výdaje

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

(iv) Odpisy

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

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

Odhadované doby životnosti pro běžné a srovnávací období jsou následující:

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

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

e) Finanční nástroje

(i) Nederivátová finanční aktiva

Nederivátová finanční aktiva zahrnují poskytnuté úvěry, pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky a peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty.

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

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

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

Poskytnuté úvěry

Úvěry jsou finanční aktiva s pevně stanovenými nebo určitelnými platbami, která nejsou kótována na aktivním trhu. Tato aktiva jsou prvotně zaúčtována v reálné hodnotě navýšené o veškeré přímo přiřaditelné

transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou poskytnuté úvěry oceněny v zůstatkové hodnotě (s použitím metody efektivní úrokové míry), snížené o ztráty ze snížení hodnoty.

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

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

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

Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky

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

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

(ii) Nederivátové finanční závazky

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

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

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

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

Úročené úvěry, půjčky a vydané dluhopisy

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

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

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

Transakční náklady

Závazky z titulu emise dluhopisů jsou oceněny ve výši příjmu z emise snížené o transakční náklady.

Transakční náklady emise představují zejména odměny poradců, zprostředkovatelů a makléřů a poplatky regulačním orgánům a burzám cenných papírů. Transakční náklady se rozpouští do výsledku hospodaření jako nákladový úrok po dobu trvání emise na základě efektivní úrokové sazby.

Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

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

(iii) Základní kapitál a emisní ážio

Kmenové akcie

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

Zpětný odkup a opětovné vydání základního kapitálu (vlastní akcie)

Při zpětném odkupu základního kapitálu zaúčtovaného jako vlastní kapitál se částka zaplacené úhrady, která zahrnuje přímo přiřaditelné náklady po zohlednění daňového efektu, zaúčtuje jako snížení vlastního kapitálu. Zpětně odkoupené akcie jsou klasifikovány jako vlastní akcie a vykazují se v rezervě na vlastní akcie. Při následném prodeji či opětovném vydání vlastních akcií se získaná částka zaúčtuje jako zvýšení vlastního kapitálu a výsledný přebytek či schodek z dané transakce se vykáže v emisním ážiu.

f) Snížení hodnoty

(i) Nederivátová finanční aktiva

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

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

Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou

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

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

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

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

(ii) Nefinanční aktiva

Účetní hodnoty nefinančních aktiv Společnosti kromě investic do nemovitostí a odložených daňových pohledávek jsou vždy k datu účetní závěrky prověřovány za účelem zjištění, zda existuje náznak snížení hodnoty. Pokud jakýkoliv takový náznak existuje, odhadne se zpětně získatelná částka daného aktiva. Goodwill a nehmotná aktiva

s neurčitou dobou životnosti se testují na snížení hodnoty každý rok. Ztráta ze snížení hodnoty se zaúčtuje, pokud účetní hodnota aktiva nebo peněžotvorné jednotky převýší jejich zpětně získatelnou částku.

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

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

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

g) Rezervy

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

h) Poskytnuté záruky

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

i) Výnosy

(i) Příjmy z pronájmu

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

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

(ii) Náklady na služby přeúčtovatelné nájemcům

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

(iii) Poskytnuté služby

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

(iv) Služby spojené s nájmem

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

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

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

j) Náklady

(i) Náklady na služby a na provoz nemovitostí

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

(ii) Splátky operativního leasingu

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

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

(iii) Splátky finančního leasingu

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

k) Finanční výnosy a finanční náklady

Finanční výnosy zahrnují úrokové výnosy z bankovních úroků a úroků z poskytnutých úvěrů.

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

Finanční náklady zahrnují úrokové náklady na úvěry, půjčky a dluhopisy a bankovní poplatky.

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

l) Daň z příjmů

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

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

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

- dočasným rozdílům při prvotním zaúčtování aktiv či závazků v rámci transakce, která není podnikovou kombinací a která neovlivňuje ani účetní ani daňový hospodářský výsledek;

- dočasným rozdílům týkajícím se investic v dceřiných společnostech a účetních jednotkách pod společnou kontrolou v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že v dohledné budoucnosti nedojde k jejich stornu; a
- zdanitelným dočasným rozdílům vzniklým při prvotním zaúčtování goodwillu.

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

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

m) Zisk na akcii

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

n) Vykazování podle segmentu

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

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

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

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

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

Společnost vykazuje svou činnost pouze v rámci jednoho segmentu – retail. Všechny aktivity společnosti jsou realizovány v České republice.

3 Výkaz o finanční pozici

3.1 Investice do nemovitostí

K 31. prosinci 2012

	Retail	Celkem
Zůstatek k 21. březnu 2012	--	--
Pořízení investic do nemovitostí	369 205	369 205
Zisk z přecenění	3 545	3 545
Zůstatek k 31. prosinci 2012	**372 750**	**372 750**

Investice do nemovitostí tvoří nemovitostní portfolio v Dobříši, Holešově, Holicích, Rýnovicích u Jablonce nad Nisou, Liberci, Říčanech, Semilech, Tanvaldu a Turnově.

Portfolio investic do nemovitostí se současnými nájemci bylo pořízeno v říjnu 2012 od nespřízněné strany (bod 4.1).

Reálná hodnota investic do nemovitostí byla stanovena na základě metody kapitalizovaných výnosů.

Pro stanovení reálné hodnoty byly použity následující předpoklady:

K 31. prosinci 2012

Čisté příjmy z pronájmu za období 12 měsíců	34 090
– Průměrný výnos (Yield)	9,15%

Následující tabulka uvádí citlivost ocenění investic do nemovitostí na změny nejvýznamnějších předpokladů pro stanovení reálné hodnoty:

K 31. prosinci 2012

	Změna v reálné hodnotě o
Zvýšení výše čistého výnosu z nájemného o 10%	37 275
Pokles výše čistého výnosu z nájemného o 10%	-37 275
Výnos (Yield) zvýšený o 50 bazických bodů	-19 322
Výnos (Yield) snížený o 50 bazických bodů	21 557

Celé portfolio investic do nemovitostí je zastaveno jako zajištění vydaných dluhopisů.

3.2 Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky

Krátkodobé

	31. prosinec 2012	21. březen 2012
Pohledávky z obchodních vztahů za spřízněnými stranami	486	--
Pohledávky z obchodních vztahů za třetími stranami	224	--
Ostatní pohledávky za třetími stranami (1)	14 048	--
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky celkem	**14 758**	**--**
Snížení hodnoty pohledávek z obchodních vztahů a ostatních pohledávek celkem	**--**	**--**
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky celkem po snížení hodnoty	**14 758**	**--**

(1) Ostatní pohledávky za třetími stranami jsou tvořeny notářskou úschovou ve výši 14 017 tis. Kč a úroky ve výši 31 tis. Kč, je popsáno v bodě 3.7.

3.3 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

	31. prosince 2012	21. března 2012
Bankovní účty	8 889	2 000
Peníze	59	--
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	**8 948**	**2 000**

Společnost nemá žádné vázané účty k 31. prosinci 2012.

3.4 Vlastní kapitál

Změny vlastního kapitálu

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

Základní kapitál

Základní kapitál společnosti se skládá z 20 akcií, každá o nominální hodnotě 100 tis. Kč. Základní kapitál k 31. prosinci 2012 činil 2 000 tis. Kč. Všechny akcie jsou stejného typu (kmenové akcie na jméno) a jsou plně splaceny.

Ztráta na akcii

Základní ztráta na akcii za rok 2012

Ztráta připadající držitelům kmenových akcií

	Pokračující činnosti	Ukončované činnosti	Celkem
Čistá ztráta připadající držitelům kmenových akcií za období končící 31. prosincem 2012	-1 859	--	-1 859
Čistá ztráta připadající držitelům kmenových akcií	**-1 859**	**--**	**-1 859**

Vážený průměr počtu kmenových akcií

	Počet kusů	Váha	Vážený průměr
Kmenové akcie vydané k 21. březnu 2012	20	1,000	20
Kmenové akcie vydané k 31. prosinci 2012	20	1,000	20
Vážený průměr počtu kmenových akcií k 31. prosinci 2012			20
Ztráta na akcii za rok 2012 (v tis. Kč)			**-93**

Zředěná ztráta na akcii za rok 2012

Ztráta připadající držitelům kmenových akcií (zředěná)

	Pokračující činnosti	Ukončované činnosti	Celkem
Čistá ztráta připadající držitelům kmenových akcií za období končící 31. prosincem 2012	-1 859	--	-1 859
Čistá ztráta připadající držitelům kmenových akcií	**-1 859**	**--**	**-1 859**

Vážený průměr počtu kmenových akcií (zředěný)

	Počet kusů	Váha	Vážený průměr
Kmenové akcie vydané k 21. březnu 2012	20	1,000	20
Kmenové akcie vydané k 31. prosinci 2012	20	1,000	20
Vážený průměr počtu kmenových akcií k 31. prosinci 2012			20
Zředěný ztráta na akcii za rok 2012 (v tis. Kč)			**-93**

Ostatní kapitálové fondy

Navýšení ostatních kapitálových fondů o 25 000 tis. Kč představuje peněžitý vklad, zaplacený jediným akcionářem Společnosti.

3.5 Úročené úvěry a půjčky

Dlouhodobé

	31. prosinec 2012	21. březen 2012
Úvěry od spřízněných stran	67 800	--
Dlouhodobé úročené úvěry a půjčky celkem	**67 800**	**--**

Krátkodobé

	31. prosinec 2012	21. březen 2012
Úvěry od spřízněných stran	4 940	--
Krátkodobé úročené úvěry a půjčky celkem	**4 940**	**--**

Krátkodobá část úvěru od spřízněných stran představuje nesplacené úroky ve výši 4 940 tis. Kč. Jistina úvěru ve výši 67 800 tis. Kč je splatná k 31. prosinci 2017.

Podrobné členění k 31. prosinci 2012:

	Měna	Nominální úroková míra	Splatnost do 1 roku	Splatnost od 1 roku do 5 let	Splatné v následujících letech	Celkem
Úvěry od spřízněných stran						
Czech Property Investments, a.s.	Kč	10% p.a.	4 940	67 800	--	72 740
Celkem			**4 940**	**67 800**	**--**	**72 740**

3.6 Vydané dluhopisy

	31. prosinec 2012		21. březen 2012	
	Počet vydaných dluhopisů	**Hodnota**	**Počet vydaných dluhopisů**	**Hodnota**
Dlouhodobé				
Příjmy z vydaných dluhopisů - CPI Alfa, a.s. (1)	279 000 000	279 000	--	--
Minus: transakční náklady	--	-6 067	--	--
Dlouhodobé závazky z vydaných dluhopisů celkem	**279 000 000**	**272 933**	**--**	--
Krátkodobé				
Úroky z dluhopisů - CPI Alfa, a.s.	--	2 856	--	--
Krátkodobé závazky z vydaných dluhopisů celkem	**--**	**2 856**	**--**	**--**
Celkové závazky z vydaných dluhopisů	**279 000 000**	**275 789**	**--**	**--**

(1) CPI Alfa

Dluhopisy CPI Alfa byly emitovány 26. října 2012 a jsou splatné 26. října 2017. Nominální hodnota jednotlivého dluhopisu je 1 Kč. Společnost mohla vydat dluhopisy do maximální hodnoty 279 000 tis. Kč.

Dluhopisy byly vydány jako cenné papíry na doručitele v zaknihované podobě (registrované v Centrálním depozitáři cenných papírů, ISIN CZ0003502205). Prospekt a emisní podmínky byly schváleny rozhodnutím Komise pro cenné papíry v České republice ze dne 22. října 2012, pod č. j. 2012/10125/570, které nabylo právní moci dne 22. října 2012. Dluhopisy byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s..

Dluhopisy CPI Alfa jsou úročeny fixní úrokovou sazbou 5,5% p.a. Úroky jsou splatné čtvrtletně: 26. ledna, 26. dubna, 26. července a 26. října.

Z titulu vydaných dluhopisů je Společnost povinna plnit několik finančních ukazatelů. Dle vydaného prospektu budou tyto ukazatele vypočítány poprvé pro účetní období končící 31. prosincem 2013.

Veškeré závazky z titulu vydaných dluhopisů jsou předmětem záruky ze strany jediného akcionáře, společnosti Czech Property Investments, a.s.

3.7 Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

Krátkodobé

	31. prosince 2012	21. března 2012
Závazky z obchodních vtahů ke spřízněným stranám (1)	2 485	--
Závazky ze zádržného (2)	14 017	--
Závazky z obchodních vtahů ke třetím stranám	2 817	--
Přijaté zálohy	269	--
Závazky z titulu daně z přidané hodnoty	1 535	--
Ostatní závazky ke třetím stranám	59	--
Celkem	**21 182**	**--**

(1) Závazky z obchodních vtahů ke spřízněným stranám jsou popsány v bodě 6.

(2) Závazky ze zádržného představují nezaplacenou část akviziční ceny nemovitostního portfolia, viz bod 3.1. Společnost zaplatila notářskou zástavu ve výši 14 017 tis. Kč. Pohledávka z titulu zástavy je vykázána jakou součást Obchodních a ostatních pohledávek, bod 3.2.
Společnost očekává, že konečné vyrovnání závazků ze zádržného a příslušných pohledávek bude provedeno do konce června 2013. Toto vyrovnání je podmíněno splněním určitých právních podmínek ze strany Společnosti a prodávající strany.

3.8 Rezervy

Zůstatek k 21. březnu 2012	--
Rezervy vytvořené v účetním období	38
Zůstatek k 31. prosinci 2012	**38**

3.9 Odložená daň

Vykázané odložené daňové pohledávky a závazky

Odložené daňové pohledávky a závazky se týkají následujících položek:

	Pohledávky		Závazky		Rozdíl	
	31. prosince 2012	21. března 2012	31. prosince 2012	21. března 2012	31. prosince 2012	21. března 2012
Investice do nemovitostí	--	--	-1 566	--	-1 566	--
Hrubé odložené daňové závazky	**--**	**--**	**-1 566**	**--**	**-1 566**	**--**
Kompenzace daně	**--**	**--**	**--**	**--**	**--**	**--**
Výsledné odložené daňové závazky	**--**	**--**	**-1 566**	**--**	**-1 566**	**--**

Nevykázané odložené daňové pohledávky

Odložené daňové pohledávky nebyly vykázány z titulu následujících položek:

	31. prosince 2012	21. března 2012
Daňové ztráty	1 211	--
Nevykázané odložené daňové pohledávky	**1 211**	**--**

Uplatnitelné daňové ztráty zaniknou v roce 2017. Odložená daňová pohledávka z daňových ztrát nebyla vykázána z důvodu nejistoty, že Společnost dosáhne budoucích zdanitelných zisků, proti kterým by tyto nevyužité daňové ztráty mohly být uplatněny.

Pohyby dočasných rozdílů během účetního období

2012

	Zůstatek k 21. březnu 2012	Vykázáno ve výsledku hospodaření	Zůstatek k 31. prosinci 2012
Investice do nemovitostí	--	-1 566	-1 566
Celkem	**--**	**-1 566**	**-1 566**

4 Výkaz o úplném výsledku

4.1 Hrubé příjmy z pronájmu

	2012
Hrubé příjmy z pronájmu	**8 434**

Hrubé příjmy pocházejí z pronájmu 9 supermarketů. Tyto supermarkety jsou pronajaty obchodním řetězcům Billa a Penny Market.

Celkový vykázaný hrubý příjem z pronájmu zahrnuje pronájem za 3 měsíce.

Nájemní smlouvy jsou uzavřeny do roku 2023. Nájemcům nejsou fakturovány žádné náklady na služby související s pronájmem.

4.2 Náklady na provoz nemovitostí

	2012
Opravy a údržba	-1 125
Náklady na pojištění nemovitostí	-31
Náklady na provoz nemovitostí celkem	**-1 156**

4.3 Správní náklady

	2012
Účetní a ostatní služby - interní (1)	-2 734
Právní služby	-227
Auditorské, daňové a poradenské služby	-17
Pronájem	-9
Náklady na reklamu	-6
Ostatní správní náklady	-1
Správní náklady celkem	**-2 994**

(1) Účetní a ostatní služby - interní zahrnují administrativní služby poskytované sesterskou společností CPI Management, s.r.o. (součást CPI Group).

4.4 Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí

	2012
Zisky z přecenění	
Retail	3 545
Zisky z přecenění celkem	3 545
Ztráty z přecenění celkem	--
Čistý zisk z přecenění	**3 545**

4.5 Ostatní náklady

	2012
Změna stavu rezerv	-38
Daně a poplatky	-21
Ostatní náklady celkem	**-59**

4.6 Finanční výnosy

	2012
Výnosy z bankovních úroků	31
Úrokové výnosy z úvěrů a pohledávek	51
Finanční výnosy celkem	**82**

4.7 Finanční náklady

	2012
Úrokové náklady týkající se nebankovních úvěrů (1)	-4 940
Úrokové náklady na vydané dluhopisy (bod 3.6)	-2 856
Bankovní poplatky	-349
Finanční náklady celkem	**-8 145**

(1) Úrokové náklady týkající se nebankovních úvěrů představují úroky z úvěru poskytnutého mateřskou společností.

4.8 Daně

Daň z příjmů vykázaná ve výsledku hospodaření

	2012
Splatný daňový náklad	--
Celkem	--
Odložený daňový náklad	
Vznik a změna dočasných rozdílů	-1 566
Celkem	**-1 566**
Daň z příjmů z pokračujících činností vykázaná jako náklad ve výsledku hospodaření	**-1 566**
Daň z příjmů vykázaná jako náklad ve výsledku hospodaření celkem	**-1 566**

Odsouhlasení efektivní daňové sazby

	2012
Ztráta za účetní období	-1 859
Daň z příjmů vykázaná jako náklad ve výsledku hospodaření celkem	-1 566
Ztráta před zdaněním	**-293**
Nominální sazba daně z příjmů právnických osob	19%
Daň z příjmů vypočtená nominální sazbou daně z příjmů právnických osob	56
Daňově neuznatelné náklady	-411
Nevykázaná odložená daňová pohledávka z uplatnitelných daňových ztrát (bod 3.9)	-1 211
Daň z příjmů vykázaná jako náklad ve výsledku hospodaření celkem	**-1 566**

5 Řízení finančních rizik

5.1 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 své nájemní činnosti (především u pohledávek z obchodních vztahů).

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

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

Následující tabulky uvádějí klasifikaci finančních aktiv k 31. prosinci 2012 dle věkové struktury a snížené hodnoty aktiv s opravnou položkou (sníženou hodnotou):

Koncentrace úvěrového rizika k 31. prosinci 2012

	Celkem do splatnosti bez snížení hodnoty	Celkem po splatnosti bez snížení hodnoty	Se snížením hodnoty (opravná položka)	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	8 948	--	--	8 948
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	14 272	486	--	14 758
Celkem	**23 220**	**486**	**--**	**23 706**

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

	1-30 dní po splatnosti	31-90 dní po splatnosti	91-180 dní po splatnosti	181-360 dní po splatnosti	Více než 360 dní po splatnosti	Celkem
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	486	--	--	--	--	486
Celkem	**486**	**--**	**--**	**--**	**--**	**486**

5.2 Riziko likvidity

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

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

Analýza rizika likvidity

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

K 31. prosinci 2012

	Zůstatek k 31/12/2012	do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-2 roky	2-5 let	nad 5 let	Celkem
Úvěry od spřízněných stran	72 740	5 064	6 746	6 870	89 310	--	107 990
Vydané dluhopisy	275 789	3 889	11 669	15 558	325 674	--	356 790
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	21 182	6 896	14 286	--	--	--	21 182
Celkem	**369 711**	**15 849**	**32 701**	**22 428**	**414 984**	**--**	**485 962**

5.3 Měnové riziko

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

5.4 Úrokové riziko

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

Vzhledem k tomu, že úročené úvěry a půjčky a vydané dluhopisy jsou úročeny za použití pevné úrokové míry, změna úrokových sazeb na trhu ke konci účetního období nebude mít vliv na výsledek hospodaření Společnosti.

Obchodní pohledávky a závazky jsou bezúročné a termín jejich vypořádání nepřesahuje jeden rok.

5.5 Reálné hodnoty

	Účetní hodnota		Reálná hodnota	
	31. prosince 2012	**21. března 2012**	**31. prosince 2012**	**21. března 2012**
Finanční aktiva				
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	14 758	--	14 758	--
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	8 948	2 000	8 948	2 000
	23 706	**2 000**	**23 706**	**2 000**
Finanční závazky				
Úročené úvěry a půjčky	72 740	--	72 740	--
Vydané dluhopisy	275 789	--	275 789	--
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	21 182	--	21 182	--
	369 711	**--**	**369 711**	**--**

6 Spřízněné strany

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

Členové představenstva neobdrželi v roce 2012 žádné odměny od Společnosti.

Analýza zůstatků mezi Společností a spřízněnými stranami je následující:

Krátkodobé pohledávky k 31. prosinci 2012

	2012
Obchodní pohledávky	
CPI Management, s.r.o.	486
Krátkodobé obchodní pohledávky za spřízněnými stranami celkem	**486**

Krátkodobé závazky k 31. prosinci 2012

	2012
Obchodní závazky	
CPI Management, s.r.o.	2 470
Czech Property Investments, a.s.	14
U svatého Michala, a.s.	1
Krátkodobé obchodní závazky vůči spřízněným stranám celkem	**2 485**

Přijaté úvěry k 31. prosinci 2012

	do 1 roku	2-5 let	nad 5 let	Celkem
Czech Property Investments, a.s.	4 940	67 800	--	72 740
Úvěry přijaté od spřízněných stran celkem	**4 940**	**67 800**	**--**	**72 740**

V průběhu roku Společnost realizovala následující transakce se spřízněnými stranami:

Úrokové výnosy

	2012
Czech Property Investments, a.s.	51
Úrokové výnosy z transakcí se spřízněnými stranami celkem	**51**

Nákupy

	2012
CPI Management, s.r.o.	2 734
U svatého Michala, a.s.	9

Nákupy od spřízněných stran celkem	**2 743**

Úrokové náklady

	2012
Czech Property Investments, a.s.	4 940
Úrokové náklady z transakcí se spřízněnými stranami celkem	**4 940**

Úrokové náklady zahrnují úroky z titulu přijatého úvěru.

7 Podmíněná aktiva a závazky

7.1 Podmíněná aktiva

Společnost si není vědoma existence jakýchkoli podmíněných aktiv k 31. prosinci 2012

7.2 Podmíněné závazky

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

8 Závazky týkající se kapitálových výdajů.

Společnost nemá žádné závazky z titulu kapitálových výdajů k 31. prosinci 2012.

9 Následné události

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení Společnosti známy žádné významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2012.

V Praze 30. dubna 2013

Zdeněk Havelka
Člen představenstva
CPI Alfa, a.s.