
CPI Retail Portfolio I, a.s.

Pololetní zpráva 2016

(neauditovaná)

KLÍČOVÉ HODNOTY

Skupina CPI Retail Portfolio I, a.s. v číslech – pololetí 2016

14 163

Příjem z pronájmu
(v tis. Kč)

133 013

Vlastní kapitál
(v tis. Kč)

74%

Procento obsazenosti

6 637

Provozní výsledek
(v tis. Kč)

15 721

Celkem pronajatá plocha
(v m²)

503 719

Celková aktiva
(v tis. Kč)

OBSAH

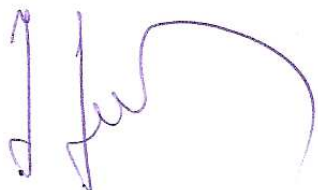
Klíčové hodnoty	2
Osoby odpovědné za Pololetní zprávu 2016	4
Krátce o společnosti CPI Retail Portfolio I	5
Zpráva představenstva CPI Retail Portfolio I	6
Portfolio SKUPINY CPI Retail Portfolio I	7
Zpráva o společnosti CPI Retail portfolio I	9
Obecné údaje o Společnosti	9
Financování skupiny	9
Hospodářský vývoj v České Republice	10
Domácí trh v České Republice	11
Analýza výnosů a rozvahy	11
Financování	12
Údaje o základním kapitálu	13
Údaje o vlastním kapitálu	13
Výhled	13
Finanční výkazy	14

OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA POLOLETNÍ ZPRÁVU 2016

Čestné prohlášení

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává pololetní zpráva 2016 podle našeho nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření skupiny CPI Retail Portfolio I, a.s. za pololetí roku 2016 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření skupiny CPI Retail Portfolio I, a.s. a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

V Praze dne 30. září 2016

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Zdeněk Havelka', written in a cursive style.

Ing. Zdeněk Havelka
člen představenstva

KRÁTCE O SPOLEČNOSTI CPI RETAIL PORTFOLIO I

Společnost CPI Retail Portfolio I, a.s. (dále v textu „Společnost“ nebo dohromady s dceřinou společností „Skupina“) se zaměřuje výhradně na pronájem maloobchodních ploch a související infrastruktury v lokalitách Praha, Kolín a Zlín. Hlavním cílem Společnosti je dlouhodobé poskytování pronájmu kvalitních a atraktivních maloobchodních ploch. Stejně významným cílem je i zajištění maximálně odborné a profesionální úrovně vztahů s dodavateli, obchodními partnery, úřady a veřejností.

Společnost je součástí skupiny CPI PROPERTY GROUP. CPI PROPERTY GROUP (dále jen "CPI PG") je lucemburská *société anonyme*, která byla založena v roce 2004 jako ORCO Germany S.A. Od svého založení působí v Německu, kde se soustředila především na komerční nemovitosti, developerské projekty a správu aktiv, a to zejména v Berlíně. Díky své dceřiné společnosti Gewerbesiedlungs-Gesellschaft (GSG) Skupina je největším pronajímatelem komerčních nemovitostí v oblasti Berlína.

CPI PG vlastní a spravuje přes 716 tis. m² maloobchodních prostor, 1 332 tis. m² kancelářských prostor, 35 hotelů s 11 911 lůžky a přibližně 272 tis. m² prostor určených pro lehký průmysl a ke skladování. S téměř 12 500 byty je CPI PG druhým největším poskytovatelem nájemního bydlení v České republice.

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA CPI RETAIL PORTFOLIO I

Společnost CPI Retail Portfolio I, a.s. je součástí investiční a developerské skupiny CPI Property Group, která se zabývá dlouhodobými investicemi do realit, developmem a správou nemovitostí.

Společnost CPI Retail Portfolio I, a.s. se zaměřuje výhradně na pronájem maloobchodních ploch a související infrastruktury v lokalitách Praha 4 (BILLA, hrubá pronajímatelná plocha 2 563 m², rok výstavby 1994, obsazenost 100%), Praha 7 (BILLA, hrubá pronajímatelná plocha 3 624 m², rok výstavby 1994, obsazenost 100%), Kolín (BILLA, hrubá pronajímatelná plocha 5 599 m², rok výstavby 1997, obsazenost 28%) a Zlín (Billa, hrubá pronajímatelná plocha 3 935 m², obsazenost 99%). Nájemní smlouva je na všech lokalitách uzavřena minimálně do roku 2020. Hlavním cílem společnosti je dlouhodobé poskytování pronájmu kvalitních a atraktivních maloobchodních ploch. Stejně významným cílem je i zajištění maximálně odborné a profesionální úrovně vztahů s dodavateli, obchodními partnery, úřady a veřejností.

Společnost CPI Retail Portfolio I, a.s. jedná z pozice komisionáře společností ve skupině CPI Property Group vydala 25.4.2014 projektové dluhopisy denominované v české koruně s celkovou nominální hodnotou 1 125 mil. Kč, s pevným úrokovým výnosem 5,00 % p.a., které jsou splatné v roce 2019. Vedoucím manažerem emise je Československá obchodní banka a.s., se kterou Skupina CPI Property Group spolupracuje na dalších projektech. Ve srovnání s korporátními dluhopisy jsou projektové dluhopisy zajištěny specifickým portfoliem nemovitostí. Veškeré aktivity jako facility a property management, asset management, daně a vedení účetnictví, finanční management a strategický management jsou poskytovány servisními společnostmi Skupiny CPI.

Společnost k 30. červnu 2016 dosáhla konsolidovaného výsledku hospodaření za účetní období po zdanění ve výši 837 tis. Kč a konsolidovaných tržeb z nájmu ve výši 14 163 tis. Kč.

V Praze dne 30. září 2016



Ing. Zdeněk Havelka

člen představenstva
CPI Retail Portfolio I, a.s.

PORTFOLIO SKUPINY CPI RETAIL PORTFOLIO I

Skupina vlastní a pronajímá následující nemovitosti v České republice:

Supermarket	Město/Obec	Ulice
BILLA	Kolín	Náměstí Republiky 43
BILLA	Praha 4	Vavřenova 1172/12
BILLA	Praha 7	Dělnická 217/3
BILLA	Zlín	Okružní 5290

BILLA Kolín

Pronájemce: BILLA, spol. s r.o.

Celková plocha: 5 599 m²

Obsazenost: 28%

Konec pronájmu: 15. června 2020



BILLA Praha 4

Pronájemce: BILLA, spol. s r.o.

Celková plocha: 2 563 m²

Obsazenost: 100%

Konec pronájmu: 15. června 2020

BILLA Praha 7

Pronájemce: BILLA, spol. s r.o.
Celková plocha: 3 624 m²
Obsazenost: 100%
Konec pronájmu: 15. června 2020



BILLA Zlín

Pronájemce: BILLA, spol. s r.o.
Celková plocha: 3 935 m²
Obsazenost: 99%
Konec pronájmu: 15. února 2020

ZPRÁVA O SPOLEČNOSTI CPI RETAIL PORTFOLIO I

Obecné údaje o Společnosti

Společnost CPI Retail Portfolio I, a.s., (dále v textu „Společnost“ nebo dohromady s dceřinou společností „Skupina“) se sídlem Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 6. června 2012. Společnost spolu s dceřinou společností vlastní nemovitosti v Kolíně, Praze a Zlíně, které pronajímá podnájemcům pro účely provozování maloobchodu. Aktivita Společnosti jsou prováděny v souladu s českým právním řádem podle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

Předmětem podnikání je dle článku 3 stanov Společnosti platných k 30. červnu 2016:

- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 18267. Dokumenty jsou uloženy ve sbírce listin a ve Společnosti.

Kontaktní údaje

CPI Retail Portfolio I, a.s.
Vladislavova 1390/17
110 00 Praha 1 – Nové Město
tel.: +420 281 082 110,
fax: +420 281 082 150,
e-mail: cpi@cpi.cz,
www.cpiretailportfolio.cz

Mateřská společnost skupiny CPI PROPERTY GROUP S.A. se sídlem 40, rue de Vallée, L 2661 Lucemburk, Lucemburské velkovévodství připravuje skupinové konsolidované finanční výkazy a konsolidovanou výroční zprávu Skupiny v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS) a s Mezinárodními účetními standardy (IAS), jak byly přijaty Evropskou unií.

Členové představenstva a dozorčí rady k 30. červnu 2016

Členové představenstva

Ing. Zdeněk Havelka
Mgr. Ing. Martin Němeček

Členové dozorčí rady

Milan Trněný

Financování skupiny

Dne 14. dubna 2014 uzavřela společnost CPI Retail Portfolio I, a.s. (dále „Komisionář“) se společnostmi CPI Retail Portfolio II, a.s., CPI Retail Portfolio III, s.r.o., CPI Retail Portfolio IV, s.r.o., CPI Retail Portfolio V, s.r.o., CPI Retail Portfolio VI, s.r.o. a CPI Retail Portfolio VII, s.r.o. (dále „Komitenti“) komisionářskou smlouvu (dále „Komisionářská smlouva“). V Komisionářské smlouvě se společnost CPI Retail Portfolio I, a.s. zavázala svým jménem, avšak na účet jednotlivých Komitentů, obstarat financování formou emise Dluhopisů. V souladu s Komisionářskou smlouvou zprostředkoval Komisionář (dále také „Emitent“) Komitentům financování v celkové výši 1 125 000 tis. Kč. Tyto finanční prostředky získané emisí Dluhopisů byly Emitentem po vypořádání primárního úpisu Dluhopisů zaslány na účty uvedené v Komisionářské smlouvě, a to výlučně z titulu komisionářského (a nikoli úvěrového) vztahu mezi Emitentem jakožto Komisionářem a jednotlivými Komitenty.

Struktura komisionářské a zároveň emisní skupiny, včetně rozdělení finančních prostředků emise je následující (v tis. Kč):

Emitent/Komisionář	CPI Retail Portfolio I, a.s.	139 640
Komitent II	CPI Retail Portfolio II, a.s.	234 400
Komitent III	CPI Retail Portfolio III, s.r.o.	233 130
Komitent IV	CPI Retail Portfolio IV, s.r.o.	215 680
Komitent V	CPI Retail Portfolio V, s.r.o.	113 070
Komitent VI	CPI Retail Portfolio VI, s.r.o.	50 620
Komitent VII	CPI Retail Portfolio VII, s.r.o.	138 460
Celkem		1 125 000

Společnost vykazuje k 30. června 2016 dlouhodobý závazek vzniklý z této emise ve výši 139 640 tis. Kč se splatností 5 let od data emise, tj. do 25. dubna 2019 s úrokem 5 % p. a.

Komitenti spolu se společností Czech Property Investments, a.s. („Ručitelé“) vydali finanční záruku ve prospěch vlastníků Dluhopisů platnou až do okamžiku splacení veškerých Dluhopisů. Každý z Ručitelů poskytuje finanční záruku za dluhy Emitenta až do výše 2 000 000 tis. Kč.

Podmínky, resp. ručení, zástavy související s emisí Dluhopisů jsou pro celou emisní skupinu detailněji popsány v prospektu Dluhopisů v bodě 4.14 Zástavní právo.

Hospodářský vývoj v České Republice

Následující Makroekonomické údaje a popis byly publikovány Českým statistickým úřadem (pokud není uvedeno jinak).

Ve 2. čtvrtletí si česká ekonomika udržela svůj růst zejména díky zahraniční poptávce a stabilní spotřebě domácností. Hrubý domácí produkt (HDP) očištěný o cenové vlivy a sezónnost vzrostl ve 2. čtvrtletí podle zpřesněného odhadu meziročně o 2,6 % a ve srovnání s 2. čtvrtletím 2015 o 0,9 %.

K meziročnímu růstu HDP (2,6 %) přispěl zahraniční obchod 2,5 % a výdaje na konečnou spotřebu domácností 0,8 %. Naopak negativně na růst HDP působilo významné snížení investiční aktivity, spojené zejména s poklesem stavebních investic (do ostatních budov a staveb).

Spotřebitelské ceny vzrostly v červnu proti květnu o 0,1 %. Tento vývoj především ovlivnilo zejména zvýšení cen v oddíle doprava a oddíle rekreace a kultura a naopak snížení cen v oddíle potraviny a nealkoholické nápoje. Meziročně vzrostly spotřebitelské ceny v červnu stejně jako v květnu, tj. o 0,1 %.

Míra zaměstnanosti (podíl zaměstnaných ve skupině 15-64letých) očištěná od sezónních vlivů v červnu 2016 dosáhla 71,7 % a oproti červnu 2015 se zvýšila o 1,4 %. Míra zaměstnanosti mužů po sezónním očištění činila 78,9 %, míra zaměstnanosti žen 64,2 %. Míra zaměstnanosti osob ve věku 15-29 let očištěná od sezónních vlivů činila 47,1 %, ve věku 30-49 let 87,0 % a ve skupině osob 50-64letých 68,6 %.

Domácí trh v České Republice

Během 1. poloviny roku 2016 nebylo dokončeno žádné nákupní centrum. Výjimku však představuje nákupní centrum IGY v Českých Budějovicích, kde byla zahájena výstavba druhé fáze. Druhá fáze poskytne 9 000 čtverečních metrů nových moderních maloobchodních prostor. Dokončení je naplánováno na rok 2017.

V současné době je evidováno pět nákupních center ve výstavbě s celkovým objemem 100 000 čtverečních metrů. Jedná se o Aupark v Hradci Králové a Galerii v Přerově, která by měla být otevřena do konce roku 2016 a expanzi Centra Chodov v Jablonci nad Nisou a IGY centra v Českých Budějovicích, které by měly být dokončené v roce 2017.

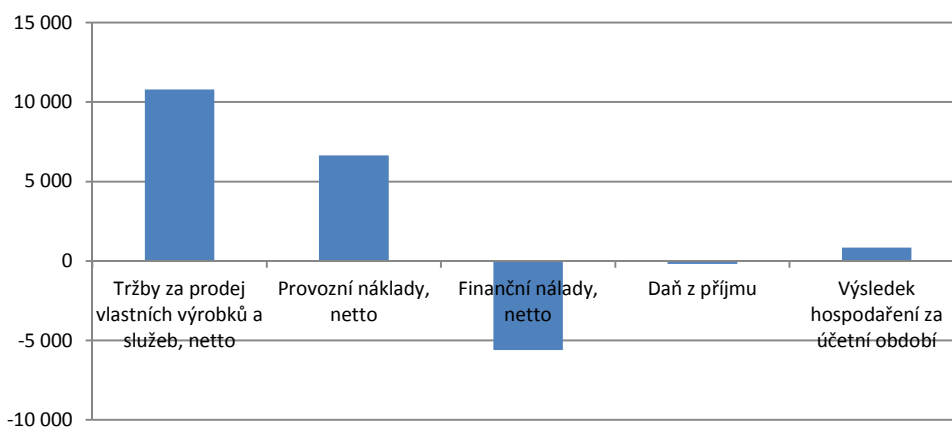
Objem celkových prostorů nákupních center ke konci 1. pololetí 2016 zůstal takřka beze změny a dosáhl 2,3 milionu čtverečních metrů. Hustota obchodního prostoru byla 215 metrů čtverečních na 1 000 obyvatel, čímž se Česká republika zařadila na 3. místo ve středoevropském regionu.

V České republice se i nadále poptávka v tomto segmentu převážně soustřeďuje na Prahu. V současné době se výše nominálního nájemného v nejkvalitnějších pražských nákupních centrech pohybuje kolem 115 EUR / m² / měsíc. Zatímco v ostatních regionech v České republice se nominální nájemné pohybuje kolem 65 EUR / m² / měsíc.

Analýza výnosů a rozvahy

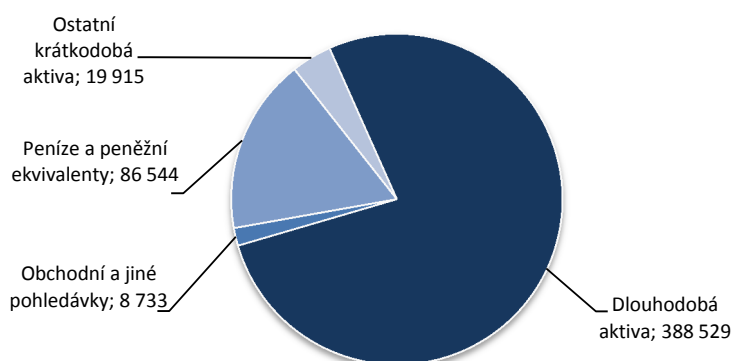
V první polovině roku 2016 Skupina dosáhla čistého zisku ve výši 837 tis. Kč (pololetí 2015: 3 724 tis. Kč)

Graf 1 Struktura výnosů za období končící k 30. červnu 2016 (v tis. Kč)

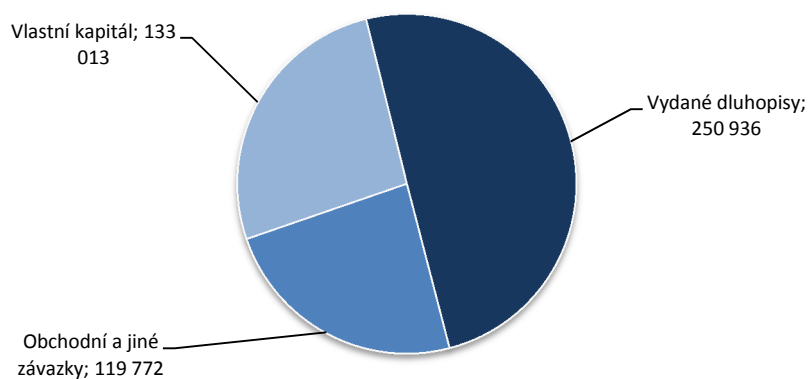


K 30. červnu 2016 činila celková hodnota aktiv 503 721 tis. Kč (k 31. prosinci 2015: 487 972 tis. Kč). Největší podíl na aktivech představují investice do nemovitostí v hodnotě 307 400 tis. Kč (k 31. prosinci 2015: 307 400 tis. Kč). Emitované dluhopisy v hodnotě 250 936 tis. Kč (k 31. prosinci 2015: 249 343 tis. Kč) představují největší složku závazků.

Graf 2 Struktura aktiv k 30. červnu 2016 (v tis. Kč)



Graf 3 Struktura pasiv k 30. červnu 2016 (v tis. Kč)



Financování

Údaje o dluhopisech

Podrobný rozpis emise dluhopisů:

ISIN	CZ0003511164
Datum vydání	25. dubna 2014
Datum splatnosti	25. dubna 2019
Nominální hodnota 1 dluhopisu	CZK 10 000
Počet vydaných dluhopisů	112 500
Celková nominální hodnota	CZK 1 125 000 000
Úroková sazba	5.0% pa
Forma dluhopisů	na doručitele
Podoba dluhopisů	zaknihované
Splácení	jednorázově k 25. dubnu 2019
Prospekt dluhopisového programu	Rozhodnutí České národní banky ref. číslo 2015/00007/CNB/572 z 5. srpna 2015 vstoupilo v platnost 6. srpna 2015
Trh	Burza cenných papírů Praha, podnikový sektor

Údaje o základním kapitálu

Společnost CPI Retail Portfolio I, a.s. vydala 20 kusů kmenových akcií, které jsou na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 tis. Kč za akcii a nejsou kótovanými cennými papíry. Celková jmenovitá hodnota emise tak činí 2 000 tis. Kč. Výnos z akcie je zdaňován podle zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu, ve znění pozdějších předpisů. Jediným akcionářem společnost CPI Retail Portfolio I, a.s. je společnost Malerba, a.s.

Akcie CPI Retail Portfolio I, a.s. jsou zastaveny ve prospěch společnosti Československá obchodní banka, a.s. jako zajištění vydaných dluhopisů. Změny osoby majitele listinných akcií se provádějí jejich předáním a rubopisem v souladu se zákonem o cenných papírech. Akcie Společnosti nejsou obchodovány na žádném veřejném ani regulovaném tuzemském ani zahraničním trhu.

Údaje o vlastním kapitálu

Hodnota vlastního kapitálu k 30. červnu 2016 činí 133 013 tis. Kč a tvoří jej: základní kapitál (2 000 tis. Kč), kapitálové fondy (2 511 tis. Kč), rezervní fondy (325 tis. Kč), nerozdělené zisky/neuhrazené ztráty včetně výsledku hospodaření běžného účetního období (128 177 tis. Kč).

Výhled

V roce 2016 a následujících letech se chce společnost dále zaměřovat na svůj hlavní cíl – dlouhodobé poskytování pronájmu kvalitních a atraktivních maloobchodních ploch v dnes obsazených lokalitách působnosti. V současnosti vedení společnosti ve spolupráci s oddělením asset managementu vyhodnocuje možné budoucí investice do rozvoje projektu, zejména udržování vysokého standardu technického zázemí a kladení vysoké péče na udržování dlouhodobých kladných vztahů s nájemníky.

FINANČNÍ VÝKAZY

Finanční výkazy k 30. červnu 2016

Výkaz o finanční pozici

Výkaz o úplném výsledku

Výkaz peněžních toků

Výkaz o změnách vlastního kapitálu

Příloha k finančním výkazům

CPI Retail Portfolio I, a.s.

**ZKRÁCENÁ MEZITÍMNÍ KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ
ZÁVĚRKA K 30. ČERVNU 2016**

(NEAUDITOVANÁ)

Veškeré hodnoty v této zprávě jsou uváděny v tisících korunách českých, pokud není výslovně uvedeno jinak.

ZKRÁCENÝ KONSOLIDOVANÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

Příloha k účetní závěrce představuje nedílnou součást této konsolidované mezitímní účetní závěrky.

	Bod	30. června 2016	30. června 2015
Hrubé příjmy z pronájmu a služeb	3.1	14,163	14,065
Výnosy ze služeb	3.1	31	52
Čisté výnosy související s poplatky za služby	3.2	1,095	803
Náklady na provoz nemovitostí	3.3	(4,487)	(1,171)
Příjmy z pronájmů		10,802	13,749
Výnosy celkem		15,289	14,920
Celkové přímé provozní výdaje		(4,487)	(1,171)
Čistý výsledek hospodaření		10,802	13,749
Amortizace, odpisy a snížení hodnoty	3.5	--	124
Ostatní provozní příjmy	3.6	426	539
Správní náklady	3.7	(4,043)	(5,093)
Ostatní provozní náklady	3.8	(548)	(548)
Provozní výsledek		6,637	8,771
Úrokové výnosy	3.9	3,327	3,245
Úrokové náklady	3.10	(8,681)	(7,246)
Ostatní čistý finanční výsledek	3.11	(250)	(172)
Čisté finanční náklady		(5,604)	(4,173)
Zisk před zdaněním		1,033	4,598
Daň z příjmů	3.12	(196)	(874)
Zisk z pokračujících činností		837	3,724
Úplný výsledek za účetní období		837	3,724
Zisk připadající na:			
Vlastníky Společnosti		837	3,724
Úplný výsledek celkem za účetní období připadající na:			
Vlastníky Společnosti		837	3,724
Zisk na akcii	4.8		
Základní zisk na akcii		41.87	186.22
Zředěný zisk na akcii		41.87	186.22

ZKRÁCENÝ KONSOLIDOVANÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI

Příloha k účetní závěrce představuje nedílnou součást této konsolidované mezitímní účetní závěrky.

	Bod	30. června 2016	31. prosince 2015	1. ledna 2015
DLOUHODOBÁ AKTIVA				
Investice do nemovitostí	4.1	307,400	307,400	314,100
Realizovatelná finanční aktiva	4.2	344	344	344
Poskytnuté úvěry	4.3	80,785	68,762	64,863
Dlouhodobá aktiva celkem		388,529	376,506	379,307
KRÁTKODOBÁ AKTIVA				
Krátkodobé daňové pohledávky		2,944	1,516	2,949
Pohledávky z obchodních vztahů	4.4	3,588	2,372	2,066
Poskytnuté úvěry	4.3	2,201	8,291	3,027
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	4.5	86,544	80,167	43,734
Ostatní krátkodobá finanční aktiva	4.6	17,337	17,277	19,025
Ostatní krátkodobá nefinanční aktiva	4.7	2,578	1,843	1,213
Krátkodobá aktiva celkem		115,192	111,466	72,014
AKTIVA CELKEM		503,721	487,972	451,321
VLASTNÍ KAPITÁL				
Vlastní kapitál připadající na vlastníky Společnosti	4.8	133,013	132,176	142,105
Vlastní kapitál celkem		133,013	132,176	142,105
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY				
Vydané dluhopisy	4.9	248,619	247,027	244,579
Finanční závazky	4.10	23,594	23,594	1,100
Odložené daňové závazky		28,541	28,345	29,558
Ostatní dlouhodobé závazky	4.11	59,241	47,611	24,265
Dlouhodobé závazky celkem		359,995	346,577	299,502
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY				
Krátkodobé dluhopisy	4.9	2,317	2,317	2,316
Finanční závazky	4.10	1,567	375	456
Závazky z obchodních vztahů	4.12	5,197	3,297	3,849
Zálohy	4.13	1,308	2,559	2,625
Ostatní krátkodobé finanční závazky	4.14	159	19	19
Ostatní krátkodobé nefinanční závazky	4.15	165	652	449
Krátkodobé závazky celkem		10,713	9,219	9,714
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		503,721	487,972	451,321

ZKRÁCENÝ KONSOLIDOVANÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

Příloha k účetní závěrce představuje nedílnou součást této konsolidované mezitímní účetní závěrky.

	Bod	Základní kapitál	Emisní ážio	Oceňovací rozdíly z přecenění	Zákonný rezervní fond	Fond zajištění peněžních toků	Ostatní kapitálové fondy	Výsledek hospodaření minulých let	Vlastní kapitál připadající na vlastníky společnosti celkem	Nekontrolní podíly	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. lednu 2016		2,000	--	--	325	--	2,511	127,340	132,176	--	132,176
Úplný výsledek za účetní období											
Zisk za účetní období		--	--	--	--	--	--	837	837	--	837
Ostatní úplný výsledek celkem/(výdaje)		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Úplný výsledek za účetní období		2,000	--	--	325	--	2,511	128,177	133,013	--	133,013
Transakce s vlastníky společnosti celkem		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Zůstatek k 30. červnu 2016		2,000	--	--	325	--	2,511	128,177	133,013	--	133,013

	Bod	Základní kapitál	Emisní ážio	Oceňovací rozdíly z přecenění	Zákonný rezervní fond	Fond zajištění peněžních toků	Ostatní kapitálové fondy	Výsledek hospodaření minulých let	Vlastní kapitál připadající na vlastníky společnosti celkem	Nekontrolní podíly	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. lednu 2015		2,000	--	--	325	--	2,511	137,269	142,105	--	142,105
Úplný výsledek za účetní období											
Zisk za účetní období		--	--	--	--	--	--	3,724	3,724	--	3,724
Ostatní úplný výsledek celkem/(výdaje)		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Úplný výsledek za účetní období		2,000	--	--	325	--	2,511	140,993	145,829	--	145,829
Transakce s vlastníky společnosti celkem		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Zůstatek k 30. červnu 2015		2,000	--	--	325	--	2,511	140,993	145,829	--	145,829

ZKRÁCENÝ KONSOLIDOVANÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ

Příloha k účetní závěrce představuje nedílnou součást této konsolidované mezitímní účetní závěrky.

	Bod	30. června 2016	30. června 2015
ZISK PŘED ZDANĚNÍM		1,033	4,598
<i>Úpravy o:</i>			
Snížení hodnoty aktiv	3.5	--	(124)
Čisté finanční náklady	3.9, 3.10	5,551	4,151
Kurzové rozdíly	3.11	52	23
Zisk před změnami pracovního kapitálu a rezerv		6,636	8,648
Zvýšení pohledávek		(973)	(7,665)
Zvýšení závazků		11,965	29,398
Zaplacená daň z příjmů		(1,428)	(1,700)
ČISTÉ PENĚŽNÍ TOKY Z PROVOZNÍ ČINNOSTI:		16,200	26,681
Ostatní úvěry poskytnuté	4.3	(12,019)	(131)
Přijaté úroky		8,375	--
ČISTÉ PENĚŽNÍ TOKY POUŽÍVANÉ PŘI INVESTIČNÍ ČINNOSTI		(3,644)	(131)
Zaplacené úroky		(8,511)	(4,384)
Čerpání / (Splacení) půjček		2,332	(22)
ČISTÉ PENĚŽNÍ TOKY POUŽITÉ PRO AKTIVITY FINANCOVÁNÍ		(6,179)	(4,406)
ČISTÝ POKLES PENĚŽNÍCH PROSTŘEDKŮ		6,377	24,144
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku roku		80,167	43,734
PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY NA KONCI ROKU		86,544	67,878

PŘÍLOHA ZKRÁCENÉ KONSOLIDOVANÉ MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

1 Všeobecné informace

Společnost CPI Retail Portfolio I, a.s. (dále označovaná také jako „Společnost“ nebo „CPI Retail Portfolio I“ a společně se svou dceřinou společností CPI Retail Portfolio V, s.r.o. jako „Skupina“) je akciovou společností založenou dle práva České republiky.

Společnost vznikla dne 6. června 2012 a je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze. Identifikační číslo společnosti je 243 13 459.

Sídlo společnosti je Vladislavova 1390/17, Praha 1, 110 00.

Hlavní činnosti

Hlavní činností Skupiny je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Popis vlastnické struktury

Jediným akcionářem Společnosti je společnost Malerba, a.s. se sídlem Vladislavova 1390/17, Praha 1, 110 00, Česká republika. Identifikační číslo jediného akcionáře je 282 12 428. Společnost je součástí konsolidačního celku CPI PROPERTY GROUP, kterou ovládá JUDr. Radovan Vítek.

Vedení

Představenstvo

Představenstvo ke dni 30. června 2016

Člen

Zdeněk Havelka, od 6. června 2012

Člen

Martin Němeček, od 30. prosince 2015

Představenstvo ke dni 31. prosince 2015

Člen

Zdeněk Havelka, od 6. června 2012

Člen

Martin Němeček, od 30. prosince 2015

Dozorčí rada

Dozorčí rada ke dni 30. června 2016

Člen

Milan Trněný, od 4. března 2014

Dozorčí rada ke dni 31. prosince 2015

Člen

Milan Trněný, od 5. června 2014

Zaměstnanci

Skupina nemá žádné zaměstnance k 30. červnu 2016 (k 31. prosinci 2015 – 0 zaměstnanců).

Základní předpoklady pro sestavení účetní závěrky

Tato zkrácená mezitímní konsolidovaná účetní závěrka za prvních šest měsíců roku sestavená ke dni 30. června 2016 byla zpracována v souladu s mezinárodním účetním standardem IAS 34 „Mezitímní účetní výkaznictví“. Účetní závěrka je sestavena podle pravidel IFRS za část období, za které se bude připravovat první konsolidovaná roční účetní závěrka k 31. prosinci 2016 v souladu s IFRS 1 „První přijetí Mezinárodních standardů účetního výkaznictví“. Zkrácená mezitímní konsolidovaná účetní závěrka neobsahuje veškeré informace a zveřejnění požadovaná při roční konsolidované účetní závěrce.

Částky uvedené ve zkrácené mezitímní konsolidované účetní závěrce jsou uvedeny v tisících korun českých (tis. Kč) a zaokrouhleny na nejbližší celé tisíce, pokud není uvedeno jinak.

Činnosti Skupiny nepodléhají žádným sezónním výkyvům.

Tato zkrácená mezitímní konsolidovaná účetní závěrka nebyla ověřena auditorem.

Tato zkrácená mezitímní konsolidovaná účetní závěrka byla schválena představenstvem dne 30. září 2016.

2 Přehled zásadních účetních postupů

2.1 Pravidla pro sestavení účetní závěrky

(a) Nové standardy

Při přípravě této účetní závěrky Skupina posoudila dopad nových či změněných standardů a interpretací, které musejí být povinně aplikovány pro účetní období začínající 1. lednem 2016 (seznam neobsahuje nové nebo změněné standardy a interpretace, které nejsou pro Skupinu relevantní).

- **Novelizace IAS 1**

Tato novelizace IAS 1 obsahuje následujících pět konkrétních zdokonalení požadavků daného standardu týkajících se zveřejňovaných informací.

Byla upravena ustanovení týkající se významnosti v IAS 1 s cílem objasnit následující:

- Nevýznamné informace mohou odvádět pozornost od užitečných informací.
- Kritérium významnosti se vztahuje na celou účetní závěrku.
- Kritérium významnosti se vztahuje na každý případ, kdy standard IFRS vyžaduje zveřejnění specifických informací.

Byla upravena ustanovení týkající se pořadí bodů přílohy (včetně účetních pravidel) s cílem:

- odstranit z IAS 1 formulaci, která byla vykládána tak, že nařizuje pořadí bodů přílohy k účetní závěrce;
- objasnit, že účetní jednotky si mohou zvolit, kde v účetní závěrce uvedou účetní pravidla.

Novelizace IAS 1 je účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2016 nebo později. Dřívější použití je povoleno. Tato změna nemá žádný dopad na výsledek hospodaření a finanční pozici Skupiny.

- **Novelizace IAS 16 a IAS 38: Objasnění přijatelných metod odepisování a amortizace**

- **Zákaz používání odepisování založeného na výnosech u položek pozemků, budov a zařízení**
Novelizace výslovně uvádí, že u položek pozemků, budov a zařízení nelze použít metody odepisování založené na výnosech.
- **Nový restriktivní test pro nehmotná aktiva**
Novelizace zavádí vyvratitelnou domněnku, že v případě nehmotných aktiv není vhodné používat metody amortizace založené na výnosech. Tuto domněnku lze překonat, pouze pokud spolu výnos a spotřeba ekonomických užitků nehmotného aktiva úzce souvisí nebo pokud je nehmotné aktivum vyjádřeno jako ocenění výnosu.

Tyto změny IAS 16, respektive IAS 38 jsou účinné pro účetní období začínající po 1. lednu 2016. Dřívější použití je povoleno. Tato změna nemá žádný dopad na výsledek hospodaření a finanční pozici Skupiny.

Skupina dále posoudila nové standardy, novely standardů a interpretací dosud neúčinných k 31. prosinci 2015 a neaplikovaných při sestavování této účetní závěrky. Avšak následující změny mohou mít vliv na budoucí účetní závěrky Skupiny.

- **IFRS 9 - Finanční nástroje**

IFRS 9 (2009) zavádí nové požadavky pro klasifikaci a ocenění finančních aktiv. Dle IFRS 9 (2009) jsou finanční aktiva klasifikována a oceněna na základě business modelu, který odpovídá způsobu jejich držby a charakteristikám jejich zasmluvněných peněžních tocích. IFRS 9 (2010) zavádí dodatečné změny vztahující se k finančním závazkům. IASB v současné době aktivně pracuje na projektu vytvoření omezených dodatků ke klasifikaci a ocenění dle IFRS 9 a vytvoření nových

požadavků týkajících se snížení hodnoty finančních aktiv a zajišťovacího účetnictví. IFRS 9 (2010) a (2009) vstupují v platnost pro účetní období začínající od 1. ledna 2018, přičemž jejich dřívější použití je povoleno.

- **IFRS 15 – Výnosy ze smluv se zákazníky**

IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky definuje pětistupňový model, který se bude používat pro určení výše, času a způsobu vykázání výnosů ze smluv se zákazníky a který bude platit pro všechny typy transakcí a ve všech odvětvích. Základním principem standardu je, že se výnosy účtují v okamžiku přechodu kontroly nad dodaným zbožím či službami na zákazníka v částce předpokládané protihodnoty (odměny), kterou by účetní jednotka měla podle očekávání za toto zboží nebo služby obdržet. Standard bude závazný od řádného účetního období začínajícího 1. ledna 2017, je možné ho uplatnit i dříve. Skupina posuzuje dopad standardu IFRS 15.

- **IAS 12 – Daně z příjmů**

Úprava IAS 12 Daně z příjmů se týká účtování o odložených daňových pohledávkách z nerealizovaných ztrát. V souvislosti s nerealizovanými ztrátami dluhových nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou a oceňovaných pořizovací cenou pro daňové účely vzniká odčitelný přechodný rozdíl bez ohledu na to, zda držitel dluhového nástroje očekává, že zůstatkovou hodnotu dluhového nástroje realizuje prodejem nebo užíváním. Účetní hodnota aktiva nepředstavuje omezení pro odhad pravděpodobného budoucího zdanitelného zisku. Odhad budoucího zdanitelného zisku nezahrnuje daňové odpočty vyplývající z odúčtování odčitelných přechodných rozdílů. Účetní jednotka vyhodnotí konkrétní odloženou daňovou pohledávku ve spojitosti s ostatními odloženými daňovými pohledávkami. Úprava je účinná pro účetní období začínající dnem 1. ledna 2017.

- **IFRS 16 - Leasingy**

IFRS 16 Leasingy nahradí současně platný standard IAS 17 a související interpretace. Standard IFRS 16 je postaven na skutečnosti, že každý leasing znamená u nájemce pořízení práva používat aktivum a pokud jsou v průběhu času hrazeny splátky, tak také zajištění financování tohoto aktiva. V souladu s tímto principem již standard IFRS 16 u nájemce nerozlišuje, zda se jedná o finanční či operativní leasing, ale zavádí jednotný model vykazování. Tento model u nájemce vyžaduje identifikaci aktiva a současně závazku z leasingu pro všechny leasingy s dobou trvání delší než 12 měsíců a odepisování najatého aktiva odděleně od úroků ze závazku z leasingu. U pronajímatele standard přejímá požadavky standardu IAS 17. Pronajímatel tedy i nadále rozlišuje mezi finančním a operativním leasingem a u každého uplatňuje jiný model vykazování. Standard IFRS 16 je účinný od 1. ledna 2019. Skupina v současné době posuzuje dopad IFRS 16.

(b) Způsob oceňování

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

- investice do nemovitostí jsou oceněny reálnou hodnotou,
- finanční instrumenty jsou oceněny reálnou nebo zůstatkovou hodnotou.

(c) Funkční měna a měna vykazování

Tato účetní uzávěrka je vykazována v českých korunách (Kč), které jsou současně funkční měnou Skupiny. Všechny finanční informace vykazované 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 Skupiny 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 (d) – Investice do nemovitostí,
- 5.1 – Finanční instrumenty a reálné hodnoty
- 3.5 – Snížení hodnoty pohledávek

2.2 Významné účetní postupy a politiky

S výjimkou změn uvedených v kapitole 2.1 (a) Nové standardy, účetní postupy a politiky uvedené níže byly aplikovány konzistentně na všechna účetní období vykázaná v této účetní závěrce.

(a) Podnikové kombinace

Podnikové kombinace jsou účtovány pomocí metody koupě k datu akvizice, což je datum, ke kterému dojde k postoupení kontroly na Skupinu. Kontrola představuje pravomoc ovládat finanční a provozní aktivity účetní jednotky za účelem získání užiteků z jejich aktivit. Skupina při vyhodnocování kontroly zohledňuje potenciální hlasovací práva, která jsou aktuálně uplatnitelná.

Skupina oceňuje goodwill k datu akvizice takto:

- reálná hodnota předané protihodnoty; plus
- vykázaná částka případných nekontrolních podílů na nabývaném podniku; plus
- v případě postupné podnikové kombinace reálná hodnota dříve drženého podílu na vlastním kapitálu nabývaného podniku; mínus
- čistá vykázaná částka (zpravidla reálná hodnota) identifikovatelných nabytých aktiv a identifikovatelných převzatých závazků.

V případě, že je tento přebytek negativní, je v hospodářském výsledku okamžitě vykázán přínos z výhodné koupě.

Předaná protihodnota nezahrnuje částky týkající se vypořádání dříve existujících vztahů. Tyto částky jsou zpravidla vykázané v hospodářském výsledku.

Transakční náklady (kromě těch, které se týkají emise dluhových či majetkových cenných papírů), které Skupině vzniknou v souvislosti s podnikovou kombinací, jsou účtovány do nákladů v okamžiku vzniku.

Případný závazek z podmíněné protihodnoty je oceňován reálnou hodnotou k datu akvizice. V případě, že je podmíněná protihodnota klasifikována jako vlastní kapitál, pak není přeceňována a o úhradě je účtováno v rámci

vlastního kapitálu. Jinak jsou následné změny reálné hodnoty podmíněné protihodnoty vykazovány v hospodářském výsledku.

Nekontrolní podíly jsou oceněny ve výši jejich poměrného podílu na reálné hodnotě vykázaných aktiv a závazků. Následně jsou případné ztráty přiřaditelné nekontrolnímu podílu přesahující jeho výši alokovány oproti podílům mateřské společnosti.

(b) Podnikové kombinace mezi účetními jednotkami pod společnou kontrolou

Podnikové kombinace vyplývající z převodu podílů ve společnostech, které jsou pod kontrolou akcionáře, který řídí skupinu, jsou zúčtovány, jako kdyby k akvizici došlo na počátku vykazovaného období. Pořízená aktiva a závazky jsou vykázaný v účetní hodnotě zaúčtované dříve v konsolidované účetní závěrce akcionáře ovládajícího Skupinu. Složky vlastního kapitálu pořízených účetních jednotek jsou přiřazeny ke stejným složkám vlastního kapitálu Skupiny a všechny zisky/ztráty jsou vykázaný přímo ve vlastním kapitálu.

(c) Cizí měny

Funkční měny

Funkční měnou Skupiny je česká koruna. Skupina je zapsána do obchodního rejstříku v České republice a provozuje zde rovněž svou podnikatelskou činnost.

Transakce v cizích měnách

Transakce v cizích měnách jsou přepočteny na příslušnou funkční měnu Skupiny 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.

(d) 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 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 ke konci roku 2015, resp. 2014. Výsledky nezávislého znaleckého posudku byly dále analyzovány

oceňovací komisí Skupiny a zváženy při finálních odhadech reálné hodnoty provedených vedením. Byly použity následující metody ocenění investic do nemovitostí:

(i) Retailové, kancelářské, průmyslové a logistické prostory

Retailové, kancelářské, logistické a průmyslové prostory byly oceněny zejména s využitím výnosové metody a metody diskontovaných peněžních toků. Tato metoda je založena na kapitalizaci čistého ročního výnosu, který daná nemovitost generuje nebo který je potenciálně schopna generovat. Při ukončení nájmu byly budoucí výnosy kapitalizovány do perpetuity v odhadované hodnotě nájemného se zohledněním neplatných ukončení a období bez nájemného. Čistý výnos se rovná celkovému příjmu z pronájmu sníženému o náklady, které vlastník nemovitosti nemůže přeučtovat nájemcům. Kapitalizační míra se stanoví na základě tržních transakcí dosažených při prodeji dané nemovitosti či obdobných nemovitostí na trhu mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím v rámci transakce na principu tržního odstupu. Výnos odráží rizika obsažená v čistých peněžních tocích souvisejících s čistým ročním nájemným, která jsou určovaná při ocenění nemovitosti.

(e) Najatý majetek

Najatý majetek, u něhož Skupina 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 Skupiny. 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 Skupiny vykázány v reálné hodnotě. Splátky leasingu jsou účtovány dle účetní politiky 2.2(n).

(f) 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 hodnot (viz účetní politika 2.2(j)).

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 Skupina 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	2016	2015
Zařízení	10 let	10 let
Automobily	5 let	5 let
Inventář	5 let	5 let
Počítače	3 roky	3 roky

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

(g) Nehmotný majetek**(i) Goodwill**

Podnikové kombinace jsou účtovány pomocí metody koupě. Goodwill vzniklý při akvizici dceřiných společností je vykázán v rámci nehmotného majetku.

Následně se goodwill oceňuje v pořizovací ceně snížené o kumulované ztráty ze snížení hodnoty. Goodwill je přiřazen peněžotvorným jednotkám (aktivům) a není odepisován, je však každoročně testován na snížení hodnoty (viz účetní postup 2.2(j)).

(ii) Ostatní nehmotný majetek

Ostatní nehmotný majetek s omezenou dobou životnosti pořízený Skupinou se oceňuje pořizovací cenou sníženou o oprávky (viz níže) a kumulované ztráty ze snížení hodnoty (více v bodě 2.2(j)).

(iii) Následné výdaje

Následné výdaje na nehmotná aktiva jsou aktivovány pouze v případě, že zvyšují budoucí ekonomické užítky plynoucí z konkrétního aktiva, k němuž se vztahují. Všechny ostatní výdaje jsou zaúčtovány do výsledku hospodaření v období, ve kterém vznikly.

(iv) Odpisy

S výjimkou goodwillu je nehmotný majetek odepisován do výsledku hospodaření rovnoměrně po dobu odhadované životnosti od data jeho uvedení do užívání.

Odhadované doby životnosti pro běžné a srovnávací období jsou následující:

Majetek	2016	2015
Software	3-8 let	3-8 let
Ostatní nehmotný majetek	3-5 let	3-5 let

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

(h) Investice do dceřiných společností

Dceřiná společnost je podnik ovládaný Společností, jehož finanční a provozní procesy mohou být ovládaný Společností s cílem získat užitek z jeho činnosti.

Investice do dceřiných společností se oceňují pořizovacími náklady sníženými o ztráty ze snížení hodnoty.

(i) Finanční nástroje**(i) Nederivátová finanční aktiva**

Nederivátová finanční aktiva zahrnují investice do kapitálových a dluhových cenných papírů, poskytnuté úvěry, pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky a peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty.

Skupina 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 Skupina stane účastníkem smluvních ustanovení daného nástroje.

Skupina 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 užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva. Případný podíl na těchto převedených finančních aktivech, který si Skupina 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 Skupina 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 (více v bodě 2.2(j)).

Související finanční náklady, včetně prémie 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 Skupinou 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.

Skupina 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 (více v bodě 2.2(j)).

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 Skupina používá při řízení svých krátkodobých závazků. Bankovní účty a vklady, které jsou splatné na požádání a tvoří nedílnou součást řízení peněžních prostředků Skupiny, jsou pro účely přehledu o peněžních tocích vykazány jako složka peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů.

Finanční aktiva držaná do splatnosti

Pokud Skupina hodlá a je schopna držet dluhové cenné papíry až do splatnosti, pak jsou tato finanční aktiva klasifikována jako držaná do splatnosti. Finanční aktiva držaná do splatnosti jsou prvotně zaúčtována v reálné hodnotě navýšené o veškeré přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou finanční aktiva držaná do splatnosti oceněna v zůstatkové hodnotě (s použitím metody efektivní úrokové míry), snížené o ztráty ze snížení hodnoty (více v bodě 2.2(j)).

Finanční aktiva držaná do splatnosti zahrnují dluhopisy.

Realizovatelná finanční aktiva

Realizovatelná finanční aktiva jsou nederivátová finanční aktiva, která jsou označena jako realizovatelná nebo která nejsou zařazena do žádné z výše uvedených kategorií finančních aktiv. Realizovatelná finanční aktiva jsou prvotně zaúčtována v reálné hodnotě navýšené o veškeré přímo přiřaditelné transakční náklady.

Po prvotním zaúčtování jsou oceněna reálnou hodnotou, jejíž změny s výjimkou ztrát ze snížení hodnoty (viz bod 2.2 (j)) jsou zachyceny v ostatním úplném výsledku a vykazány v oceňovacích rozdílech z přecenění ve vlastním kapitálu. Při odúčtování investice se nakumulovaný zisk či ztráta přeúčtuje z vlastního kapitálu do výsledku hospodaření.

Realizovatelná finanční aktiva, jež jsou investicemi do majetkového nástroje, který nemá kótovanou tržní cenu na aktivním trhu a v jehož případě jsou zjevně nevhodné ostatní metody přiměřeného odhadu reálné hodnoty, jsou vykazována v pořizovací ceně.

Realizovatelná finanční aktiva zahrnují majetkové cenné papíry a dluhové cenné papíry.

(ii) Nederivátové finanční závazky

Nederivátové finanční závazky zahrnují úvěry a půjčky, vydané dluhopisy, bankovní kontokorenty a závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky. Skupina provádí prvotní zaúčtování vydaných dluhových cenných papírů a podřízených závazků ke dni jejich vzniku. Všechny ostatní 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 Skupina stane účastníkem smluvních ustanovení daného nástroje.

Skupina odúčtuje finanční závazek, pokud dojde ke splnění, zrušení nebo skončení platnosti jejich smluvních povinností.

Skupina 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.

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 Skupiny.

Související finanční náklady, včetně prémie 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.

Skupina 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

Vydané dluhopisy jsou prvotně vykázány ve výši výnosů z emitovaných dluhopisů, bez transakčních nákladů. Transakční náklady dluhopisů zahrnují poplatky a provize makléřům, poradcům, makléřům a prodejcům, dále odvody regulačním orgánům a burzám cenných papírů.

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

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.

(j) 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 Skupiny za podmínek, o nichž by Skupina 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

Skupina 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 Skupina 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.

Realizovatelná finanční aktiva

Případné následné zvýšení reálné hodnoty realizovatelného majetkového cenného papíru se sníženou hodnotou se zaúčtuje do ostatního úplného výsledku.

(ii) Nefinanční aktiva

Účetní hodnoty nefinančních aktiv Skupiny kromě investic do nemovitostí (viz bod 2.2 (d)) a odložených daňových pohledávek (viz bod 2.2 (p)) 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 převyšší 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.

(k) Rezervy

Rezerva se vykáže, pokud má Skupina současný smluvní nebo mimosmluvní závazek, který je důsledkem minulé události, a je pravděpodobné, že k vypořádání závazku bude nezbytné vynaložení finančních prostředků Skupiny. 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.

(l) Poskytnuté záruky

V rámci běžné obchodní činnosti může Skupina 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 Skupina tyto ztráty odhaduje, vychází z historických dat týkajících se rizikových parametrů (kreditní konverzní faktory, pravděpodobnost selhání a míra ztráty při selhání).

(m) 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 Skupina jako zástupce svých nájemců. Skupina hradí poplatky poskytovatelům těchto služeb za své nájemce, kteří platí Skupině zálohy. Skupina 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.

(n) 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 období, s nímž věcně a časově souvisejí.

(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 zbývajících zůstatku závazku.

(o) Finanční výnosy a finanční náklady

Finanční výnosy zahrnují úrokové výnosy z bankovních úroků, úroků z poskytnutých úvěrů a úroků z nakoupených dluhopisů.

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 Skupiny na jejich vyplacení.

Finanční náklady zahrnují úrokové náklady na úvěry a půjčky, úrokové poplatky týkající se finančního leasingu a bankovní poplatky.

Úroková složka splátek finančního leasingu je účtována do výsledku hospodaření s použitím metody efektivní úrokové míry. Výpůjční náklady, které nejsou přímo přiřaditelné pořízení či výstavbě způsobilého aktiva, jsou účtovány do výsledku hospodaření s pomocí metody efektivní úrokové míry.

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.

(p) Daň z příjmu

Daň z příjmů zahrnuje splatnou a odloženou daň. Splatná i odložená daň z příjmů se vyazuje 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;
- 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.

(q) Zisk na akcii

Skupina 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 Skupiny 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 ředících potenciálních kmenových akcií.

(r) Vykazování podle segmentu

Provozní segment je složka Skupiny:

- která se zabývá podnikatelskými aktivitami, v souvislosti s nimiž mohou vzniknout výnosy a náklady (včetně výnosů a nákladů spojených s transakcemi s jinou složkou Skupiny),
- jejíž provozní výsledky pravidelně přezkoumává orgán s hlavní rozhodovací pravomocí ve Skupině, který určuje přiřazení zdrojů segmentu a hodnotí jeho výkonnost,
- pro kterou jsou k dispozici důvěrné finanční informace.

Každý segment v rámci Skupiny se průběžně vyhodnocuje na pravidelných poradách stanovených skupin a výsledky těchto hodnocení se vykazují během porad představenstva. Výsledky segmentu, které se prezentují 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 Skupiny), 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 Skupiny. Základní formát Skupiny pro vykazování dle segmentů je založen na provozních segmentech. Provozní segmenty jsou určeny dle struktury řízení a interního výkaznictví Skupiny.

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

Skupina vykazuje svou činnost pouze v rámci jednoho segmentu – Rezidenční nemovitosti. Pokud jde o geografické segmenty, všechny aktivity jsou realizovány v České republice.

(s) Spřízněné strany

Spřízněná strana je osoba nebo účetní jednotka, která je spřízněná s účetní jednotkou sestavující účetní závěrku.

(a) Osoba nebo blízký člen rodiny této osoby jsou spřízněni s vykazující účetní jednotkou, pokud tato osoba:

- (I) ovládá nebo spoluovládá vykazující účetní jednotku,
- (II) má podstatný vliv na vykazující účetní jednotku, nebo
- (III) je členem klíčového vedení vykazující účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku.

(b) Účetní jednotka je spřízněná s vykazující účetní jednotkou, pokud platí některá z těchto podmínek:

- (I) Účetní jednotka a vykazující účetní jednotka jsou členy téže skupiny (což znamená, že všechny mateřské, dceřiné a sesterské podniky jsou vzájemně spřízněné).
- (II) Jedna účetní jednotka je přidruženým nebo společným podnikem jiné účetní jednotky (nebo přidruženým či společným podnikem člena skupiny, jejíž členem je i druhá účetní jednotka).
- (III) Obě účetní jednotky jsou společnými podniky téže třetí strany.
- (IV) Jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí účetní jednotky a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí účetní jednotky.
- (V) Účetní jednotka je plánem požitků po skončení pracovního poměru ve prospěch zaměstnanců vykazující účetní jednotky, nebo účetní jednotky, která je spřízněná s vykazující účetní jednotkou. Je-li samotná vykazující účetní jednotka takovýmto plánem, finančně přispívající zaměstnavatelé jsou rovněž spřízněni s vykazující účetní jednotkou.
- (VI) Účetní jednotka je ovládána nebo spoluovládána osobou identifikovanou v bodu (a).
- (VII) Identifikovaná osoba v (a)(I) má podstatný vliv na účetní jednotku nebo je členem klíčového managementu účetní jednotky (nebo mateřského podniku).

2.1 Odhady

Při přípravě účetní závěrky musí vedení Skupiny učinit některé úsudky, odhady a předpoklady, které ovlivňují uplatňování účetních postupů a výši vykazovaných aktiv a závazků, výnosů a nákladů. Odhady a související předpoklady jsou aplikovány na základě historických zkušeností, interních kalkulací a jiných faktorů, o kterých se vedení domnívá, že jsou za daných okolností náležité, výsledky pak slouží jako základ pro úsudky týkající se účetní hodnoty aktiv a závazků, jež nemůže být spolehlivě zjištěna z jiných zdrojů. Skutečné výsledky se mohou od těchto odhadů lišit.

3 Zkrácený konsolidovaný mezitímní výkaz o úplném výsledku hospodaření

3.1 Hrubé příjmy z pronájmu a služeb

Za období 6 měsíců končící

	30. června 2016	30. června 2015
Hrubé příjmy z pronájmu	14,163	14,065
Výnosy ze služeb	31	52
Hrubé příjmy z pronájmu celkem	14,194	14,117

3.2 Čisté výnosy související se službami spojenými s nájmem

Za období 6 měsíců končící

	30. června 2016	30. června 2015
Výnosy související se službami spojenými s nájmem	2,514	2,476
Náklady související se službami spojenými s nájmem	(1,419)	(1,673)
Čisté výnosy související se službami spojenými s nájmem	1,095	803

3.3 Náklady na provoz nemovitostí

Za období 6 měsíců končící

	30. června 2016	30. června 2015
Ostatní náklady související s nemovitostmi (1)	(3,835)	(887)
Služby spojené s nájmem - neobsazené prostory (3.3.1)	(505)	(150)
Daň z nemovitostí	(111)	(111)
Pojištění	(22)	(23)
Poplatek za pronájem, ostatní poplatky placené realitním makléřům	(8)	--
Údržba budov	(6)	--
Náklady na provoz nemovitostí celkem	(4,487)	(1,171)

(1) Ostatní náklady v roce 2016 souvisejí s technických zhodnocením majetku.

Náklady na provoz nemovitostí zahrnují zejména náklady na údržbu budov, dodávky energií, správu budov a nemovitostí a další obecné režijní náklady související s nemovitostmi, které není možné podle uzavřených nájemních smluv naúčtovat stávajícím nájemcům. Zahrnují také náklady Skupiny související s neobsazenými prostory.

3.3.1 Služby spojené s nájmem – neobsazené prostory

Za období 6 měsíců končící

	30. června 2016	30. června 2015
Spotřeba energie	(491)	(150)
Spotřeba materiálu	(14)	--
Služby spojené s nájmem – neobsazené prostory celkem	(505)	(150)

3.4 Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí

Majetek Skupiny nebyl k 30. červnu 2016 přeceněn za použití znaleckých posudků. Management Skupiny vyhodnotil situaci na trhu s nemovitostmi spolu s aktuální úrovní relevantních výnosů a následně aplikoval diskontní sazby a další faktory použité nezávislymi oceňovateli v jejich oceněních k 31. prosinci 2015. Na základě toho byla reálná hodnota nemovitostí Skupiny k 30. červnu 2016 určena na základě analýzy managementu popsané výše a nelišila se od reálné hodnoty dle posledního posudku sestaveného znalcem k 31. prosinci 2015.

3.5 Storno snížení hodnoty aktiv

Za období 6 měsíců končící

	30. června 2016	30. června 2015
Storno snížení hodnoty pohledávek z obchodních vztahů	--	124
Storno snížení hodnoty pohledávek z obchodních vztahů celkem	--	124

3.6 Ostatní provozní příjmy

Za období 6 měsíců končící

	30. června 2016	30. června 2015
Výnosy z penále	426	539
Ostatní provozní příjmy celkem	426	539

3.7 Správní náklady

Za období 6 měsíců končící

	30. června 2016	30. června 2015
Účetnictví a ostatní služby (1)	(2,215)	(2,315)
Odměna za finanční záruku (2)	(1,449)	(1,878)
Auditní, daňové a poradenské služby	(371)	(160)
Ostatní správní náklady	(8)	(740)
Správní náklady celkem	(4,043)	(5,093)

- (1) Účetnictví a ostatní služby jsou poskytovány spřízněnou stranou CPI Services, a.s. (viz. bod 8), která je součástí konsolidačního celku CPI PROPERTY GROUP.
- (2) Společnost Czech Property Investments, a.s., která je součástí konsolidačního celku CPI PROPERTY GROUP, ručí za závazky Společnosti související s emitovanými dluhopisy (bod 4.9) a v této souvislosti Skupině vznikají náklady související s odměnou za poskytnutí této záruky.

3.8 Ostatní provozní náklady

Za období 6 měsíců končící

	30. června 2016	30. června 2015
Penále	(470)	(539)
Daňově neuznatelné náklady týkající se DPH	(78)	--
Daně a poplatky	--	(5)
Ostatní	--	(4)
Ostatní provozní náklady celkem	(548)	(548)

3.9 Úrokové výnosy

Za období 6 měsíců končící

	30. června 2016	30. června 2015
Výnosy z bankovních úroků	4	5
Úrokové výnosy z úvěrů	2,285	2,609
Úrokové výnosy z ostatních dlouhodobých pohledávek	1,038	631
Úrokové výnosy celkem	3,327	3,245

3.10 Úrokové náklady

Za období 6 měsíců končící

	30. června 2016	30. června 2015
Úrokové náklady týkající se bankovních i nebankovních úvěrů (1)	(1,193)	(83)
Úrokové náklady na vydané dluhopisy	(7,488)	(7,163)
Úrokové náklady celkem	(8,681)	(7,246)

(1) Nárůst úrokových nákladů souvisí s navýšením úvěru, poskytnutému Skupině spřízněnou stranou (CPI Finance Netherland B.V.), viz bod 4.10.

3.11 Ostatní čistý finanční výsledek

Za období 6 měsíců končící

	30. června 2016	30. června 2015
Ostatní čisté finanční výsledky	--	(25)
Čistá kurzová ztráta	(53)	(22)
Ztráta z přecenění finančních derivátů	(197)	(125)
Ostatní čistý finanční výsledek celkem	(250)	(172)

3.12 Daň z příjmu

Daň z příjmu vykázaná ve výsledku hospodaření

Za období 6 měsíců končící

	30. června 2016	30. června 2015
Splatný daňový náklad		
Doměrky a vratky za minulá období	--	(2,748)
Celkem	--	(2,748)
Odložený daňový náklad		
Změna dočasných rozdílů	(196)	1,874
Celkem	(196)	1,874
Daň z příjmů z pokračujících činností vykázaná ve výsledku hospodaření	(196)	(874)
Daň z příjmů vykázaná ve výsledku hospodaření celkem	(196)	(874)

Daňový náklad za období 6 měsíců končící 30. června 2016 je vykázán na základě nejlepšího možného odhadu efektivní daňové sazby za celý rok 2016 učiněného managementem.

Efektivní daňová sazba uplatňovaná Skupinou v souvislosti s pokračujícími činnostmi za období 6 měsíců končící 30. června 2016 činí 19 %.

4 Zkrácený konsolidovaný mezitímní výkaz o finanční pozici

4.1 Investice do nemovitostí

Zůstatek k 1. lednu 2015	314,100
Přírůstky	1,750
Ztráta z přecenění	(8,450)
Zůstatek k 31. prosinci 2015	307,400
Zůstatek k 30. červnu 2016	307,400

Investice do nemovitostí Skupiny tvoří retailové portfolio v Kolíně, Zlíně a v Praze 4 a 7, které si Společnost pronajímá od své dceřiné společnosti (CPI Retail Portfolio V, s.r.o.) formou finančního leasingu. Jedná se o maloobchodní řetězce BILLA a související infrastruktury.

Přírůstky

2016

V souladu s bodem 3.4 Skupina k 30. červnu 2016 nepřeceňuje portfolio investic do nemovitostí. Technické zhodnocení za šest měsíců roku 2016 je tak součástí ostatních nákladů na provoz nemovitostí (bod 3.3) a přecenění majetku externím odhadcem bude provedeno dle stavu k 31. prosinci 2016.

2015

V průběhu roku 2015 došlo na pronajímaných budovách k technickému zhodnocení v hodnotě 1.75 mil. Kč.

4.2 Realizovatelná finanční aktiva

	30. června 2016	31. prosince 2015	1. ledna 2015
CPI Retail Portfolio VII, s.r.o. (podíl 1%)	227	227	227
CPI Retail Portfolio VI, s.r.o. (podíl 1%)	117	117	117
Realizovatelná finanční aktiva celkem	344	344	344

Společnost drží 1% obchodní podíl ve společnosti CPI Retail Portfolio VI, s.r.o. a CPI Retail Portfolio VII, s.r.o., které jsou součástí konsolidačního celku CPI PROPERTY GROUP.

4.3 Poskytnuté úvěry

Dlouhodobé

	30. června 2016	31. prosince 2015	1. ledna 2015
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám (1) (2)	80,785	68,762	64,863
Poskytnuté dlouhodobé úvěry celkem po snížení hodnoty	80,785	68,762	64,863

Krátkodobé

	30. června 2016	31. prosince 2015	1. ledna 2015
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám (1) (2)	2,201	8,291	3,027
Poskytnuté krátkodobé úvěry celkem po snížení hodnoty	2,201	8,291	3,027

- (1) Společnost poskytuje úvěr spřízněné straně (bod 8) se splatností 31. prosince 2017. K 30. červnu 2016 tvoří dlouhodobou část úvěru jistina ve výši 73.2 mil. Kč (k 31. prosinci 2015: 64.9 mil. Kč, k 1. lednu 2015: 64.9 mil. Kč) a krátkodobou část představují nesplacené úroky 2.1 mil. Kč (k 31. prosinci 2015: 8.3 mil. Kč, k 1. lednu 2015: 3.0 mil. Kč).
- (2) Společnost 1. prosince 2014 uzavřela smlouvu o úvěru se spřízněnou stranou Czech Property Investments, a.s., kterou se zavázala poskytnout peněžní prostředky až do výše 40 mil. Kč. Dlouhodobá část tvoří jistina ve výši 7.5 mil. Kč (k 31. prosinci 2015: 3.9 mil. Kč, k 1. lednu 2015: 0 Kč). Krátkodobou část úvěru

0.07 mil. Kč (k 31. prosinci 2015: 0.003 mil. Kč, k 1. lednu 2015: 0 Kč) představují nesplacené úroky. Úvěr je splatný 31. prosince 2019.

4.4 Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky

Krátkodobé

	30. června 2016	31. prosince 2015	1. ledna 2015
Pohledávky z obchodních vztahů za spřízněnými stranami	2,414	4	--
Pohledávky z obchodních vztahů za třetími stranami	1,214	2,408	2,329
Snížení hodnoty pohledávek z obchodních vztahů za třetími stranami	(40)	(40)	(263)
Krátkodobé pohledávky celkem	3,588	2,372	2,066

4.5 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

	30. června 2016	31. prosince 2015	1. ledna 2015
Zůstatky na bankovních účtech	86,544	80,118	43,724
Pokladní hotovost	--	49	10
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	86,544	80,167	43,734

4.6 Ostatní krátkodobá finanční aktiva

	30. června 2016	31. prosince 2015	1. ledna 2015
Ostatní pohledávky za spřízněnými stranami (1)	17,337	17,277	19,025
Ostatní krátkodobá finanční aktiva celkem	17,337	17,277	19,025

(1) Ostatní pohledávky za spřízněnými stranami jsou detailně popsány v bodě 8.

4.7 Ostatní krátkodobá nefinanční aktiva

	30. června 2016	31. prosince 2015	1. ledna 2015
Ostatní zaplacené zálohy třetími stranám	1,194	151	395
Daň z příjmu	--	20	3
Náklady příštích období	1,384	1,672	815
Ostatní krátkodobá nefinanční aktiva celkem	2,578	1,843	1,213

4.8 Vlastní kapitál

Změny ve vlastním kapitálu

Konsolidovaný zkrácený výkaz o změnách ve vlastním kapitálu je součástí účetní závěrky.

Základní kapitál a emisní ážio

Za období 6 měsíců končící 30. června 2016, Skupina neupsala žádné nové akcie. Upsaný kapitál Skupiny byl k 30. červnu 2016 tvořen 20 kusy akcií na jméno (k 31. prosinci 2015 – 20 kusů akcií), každá o nominální hodnotě 100 tis. Kč (k 31. prosinci 2015 – 100 tis. Kč).

Upsaný kapitál k 30. červnu 2016 byl ve výši 2,000 tis. Kč (k 31. prosinci 2015 – 2,000 tis. Kč). Všechny akcie jsou stejného typu (kmenové akcie na jméno) a jsou plně splaceny.

Ostatní kapitálové fondy

Za období 6 měsíců končící 30. června 2016 nebyly provedeny žádné kapitálové vklady. Ostatní kapitálové fondy dosáhly 2.5 mil. Kč k 30. červnu 2016 (2.5 mil. Kč k 31. prosinci 2015).

Zisk na akcii

Za období 6 měsíců končící

	30. června 2016	30. června 2015
Čistý zisk připadající držitelům kmenových akcií za účetní období	837	3,724
Zisk na akcii - základní	41.87	186.22
Zisk na akcii - zředěný	41.87	186.22

4.9 Vydané dluhopisy

Popis dluhopisového programu

CPI Retail Portfolio I 5.00/2019, ISIN CZ0003511164

Společnost dne 25. dubna 2014 emitovala dluhopisy CPI Retail Portfolio I 5.00/2019 s nominální hodnotou 10 tis. Kč na kus a s celkovou nominální hodnotou 1,125 tis. Kč. Emise je splatná 29. dubna 2019 a má roční úrokovou sazbu 5 %. Úroky jsou splatné dvakrát ročně, a to vždy 25. dubna a 25. října.

Dluhopisy byly emitovány jako cenné papíry na doručitele v zaknihované podobě (registrované v Centrálním depozitáři cenných papírů pod zkratkou CPI Retail Portfolio I 5.00/2019). Dluhopisy byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů v Praze.

Společnost dne 14. dubna 2014 vydala výše zmíněné dluhopisy prostřednictvím Komitentů, které představuje jednak dceřiná společnost CPI Retail Portfolio V, s.r.o. a také další společnosti patřící do konsolidačního celku CPI PROPERTY GROUP (CPI Retail Portfolio II, s.r.o., CPI Retail Portfolio III, s.r.o., CPI Retail Portfolio IV, s.r.o., CPI Retail Portfolio VI, s.r.o. a CPI Retail Portfolio VII, s.r.o.), a to na základě komisionářské smlouvy.

V komisionářské smlouvě se Společnost zavázala svým jménem, avšak na účet jednotlivých Komitentů obstarat financování formou emise dluhopisů. V souladu s komisionářskou smlouvou zprostředkovala Společnost Komitentům financování v celkové výši 1,125 tis. Kč. Tyto finanční prostředky získané emisí dluhopisů byly Společností po vypořádání primárního úpisu dluhopisů zaslány na účty uvedené v komisionářské smlouvě a to z titulu komisionářského mezi Společností jakožto komisionářem a jednotlivými Komitenty.

Struktura komisionářské a zároveň emisní skupiny včetně rozložení finančních prostředků emise je následující:

Společnost	Počet kusů	Nominální hodnota
CPI Retail Portfolio I, a.s. (Emitent/Komisionář)	140	139,640
CPI Retail Portfolio II, a.s. (Komitent)	234	234,400
CPI Retail Portfolio III, s.r.o. (Komitent)	233	233,130
CPI Retail Portfolio IV, s.r.o. (Komitent)	216	215,680
CPI Retail Portfolio V, s.r.o. (Komitent)	113	113,070
CPI Retail Portfolio VI, s.r.o. (Komitent)	51	50,620
CPI Retail Portfolio VII, s.r.o. (Komitent)	138	138,460
Celkem	1,125	1,125,000

Komitenti spolu se společností Czech Property Investments, a.s. (dále jen „Ručitelé“) vydali finanční záruku ve prospěch vlastníků dluhopisů platnou až do okamžiku splacení veškerých dluhopisů. Každý z Ručitelů poskytuje finanční záruku za dluhy Společnosti (jakožto emitenta) až do výše 2,000,000 tis. Kč.

4.9.1 Vydané dlouhodobé dluhopisy

	30. června 2016		31. prosince 2015		1. ledna 2015	
	Počet vydaných dluhopisů	Hodnota	Počet vydaných dluhopisů	Hodnota	Počet vydaných dluhopisů	Hodnota
Příjmy z vydaných dluhopisů	253	252,710	253	252,710	253	252,710
Mínus: transakční náklady		(4,091)		(5,683)		(8,131)
Vydané dlouhodobé dluhopisy	253	248,619	253	247,027	253	244,579

4.9.2 Vydané krátkodobé dluhopisy

	30. června 2016	31. prosince 2015	1. ledna 2015
Alikvótní úrokový výnos	2,317	2,317	2,316
Vydané krátkodobé dluhopisy	2,317	2,317	2,316
Vydané dluhopisy celkem	250,936	249,344	246,895

Ujednání o podmínkách financování (tzv. covenants)

Na vydané dluhopisy CPI Retail Portfolio I 5.00/2019 se vztahuje řada ujednání o podmínkách financování. K 30. červnu 2016 byla splněna všechna ujednání o podmínkách financování.

4.10 Finanční závazky

	30. června 2016	31. prosince 2015	1. ledna 2015
Úvěry od spřízněných stran (1)	23,594	23,594	1,100
Dlouhodobé finanční závazky celkem	23,594	23,594	1,100

	30. června 2016	31. prosince 2015	1. ledna 2015
Úvěry od spřízněných stran (1)	1,567	375	456
Krátkodobé finanční závazky celkem	1,567	375	456

- (1) Dne 12. března 2013 Společnost uzavřela smlouvu o úvěru se společností CPI Finance Netherlands B.V., na základě které se zavázala Společnosti poskytnout peněžní prostředky až do výše 110 tis. Kč. Úvěr je splatný dne 30. listopadu 2019.

4.11 Ostatní dlouhodobé závazky

	30. června 2016	31. prosince 2015	1. ledna 2015
Kauce od nájemců	1,048	1,088	1,004
Závazky ze zádržného	41	--	--
Ostatní závazky vůči spřízněným stranám (1)	58,152	46,523	23,261
Finanční obchodní a ostatní závazky	59,241	47,611	24,265
Ostatní dlouhodobé závazky celkem	59,241	47,611	24,265

- (1) K 30. červnu 2016 Společnost vykazuje dlouhodobé závazky ve výši 58.2 mil. Kč vůči spřízněným stranám (k 31. prosinci 2015: 46.5 mil. Kč, k 1. lednu 2015: 23.3 mil. Kč). Jedná se o podíly na příspěvku rezervního fondu k dluhopisům od spřízněných stran, detail viz bod 8.

4.12 Závazky z obchodních vztahů

	30. června 2016	31. prosince 2015	1. ledna 2015
Závazky z obchodních vztahů ke spřízněným stranám	1,196	88	1,674
Závazky z obchodních vztahů ke třetím stranám	4,001	3,209	2,175
Závazky z obchodních vztahů celkem	5,197	3,297	3,849

4.13 Zálohy

	30. června 2016	31. prosince 2015	1. ledna 2015
Zálohy přijaté od třetích stran (1)	1,308	2,559	2,625
Zálohy celkem	1,308	2,559	2,625

- (1) Krátkodobé přijaté zálohy od třetích stran představují zálohy přijaté od nájemců na provozní náklady, které budou vyrovnány oproti pohledávkám z obchodních vztahů poté, co bude známa spotřeba energií a budou vystaveny příslušné faktury.

4.14 Ostatní krátkodobé finanční závazky

	30. června 2016	31. prosince 2015	1. ledna 2015
Výnosy příštích období	159	19	19
Ostatní krátkodobé finanční závazky celkem	159	19	19

4.15 Ostatní krátkodobé nefinanční závazky

	30. června 2016	31. prosince 2015	1. ledna 2015
Krátkodobé daňové závazky	--	--	16
Závazky z daně z přidané hodnoty	165	652	433
Ostatní krátkodobé nefinanční závazky celkem	165	652	449

5 Řízení finančních rizik a reálné hodnoty

5.1 Reálné hodnota

5.1.1 Reálná hodnota finančních nástrojů

Ocenění reálnou hodnotou finančních nástrojů vykazovaných v reálné hodnotě je klasifikováno úrovní následující hierarchie:

- Úroveň 1: ceny nabízené na aktivních trzích (neupravené) za identická aktiva nebo závazky;
- Úroveň 2: jiné veličiny než nabízené ceny uvedené u úrovni 1, které je možné u aktiva nebo závazku přímo (tj. formou ceny) nebo nepřímo (tj. odvozením z ceny) sledovat;
- Úroveň 3: metody oceňování, pro něž je možné sledovat veličinu nejnižší úrovně významnou pro stanovení reálné hodnoty.

Reálná hodnota finančních nástrojů obchodovaných na aktivních trzích (jako veřejně obchodované deriváty, cenné papíry a finanční aktiva v reálné hodnotě hospodářského výsledku) je založená na kótovaných tržních cenách ke dni ocenění. Reálná hodnota finančních nástrojů, které nejsou obchodované na aktivním trhu je stanovená použitelnými technikami ocenění. Skupina používá různé metody a tvoří předpoklady, které jsou založené na podmínkách trhu pro daný rozvahový den. Pro dlouhodobé úvěry jsou použité kótované tržní ceny nebo prodejní cena podobných nástrojů. Pro určení reálné hodnoty zbývajících finančních nástrojů jsou použité jiné techniky jako např. diskontování peněžních toků. Reálná hodnota úrokových swapů je počítána jako současná hodnota odhadovaných budoucích peněžních toků.

Ocenění kreditního rizika pro Skupinu nebo jiný zainteresovaný subjekt je vykonávané pravidelně na úrovni nejlepších odhadů managementu na základě existujících, dostupných a pozorovatelných tržních dat:

- Pro finanční aktiva určená k prodeji a pro dluhopisy, reálné hodnoty k 30. červnu 2016 byly stanoveny v souladu s obecně přijímanými modely ocenění s využitím analýzy diskontovaných peněžních toků, nejdůležitější veličinou byla diskontní sazba odrážející úvěrové riziko.

Reálná hodnota finančních instrumentů zobrazuje, kromě jiného, současné tržní podmínky (úrokové sazby, volatilitu a cenu akcií). Změny v reálných hodnotách jsou zaznamenány v konsolidovaném výkaze výsledku hospodaření pod položkou "ostatní čistý finanční výsledek".

Účetní klasifikace a reálné hodnoty

Následující tabulky představují účetní hodnoty v reálné hodnotě finančních aktiv a závazků, zahrnující jejich úroveň v hierarchii reálné hodnoty. Neobsahuje informaci o reálné hodnotě neměřitelných aktiv a finančních závazků pokud je účetní hodnota přibližně totožná s reálnou hodnotou.

30. června 2016	Účetní hodnota		Reálná hodnota		
	Finanční aktiva a závazky měřené reálnou hodnotou	Finanční aktiva a závazky neměřené reálnou hodnotou (*)	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
FINANČNÍ AKTIVA					
Realizovatelná finanční aktiva	--	344	--	--	344
Finanční aktiva určená k prodeji	--	344	--	--	--
Poskytnuté úvěry	--	80,785	--	--	80,785
Dlouhodobé úvěry a pohledávky	--	80,785	--	--	--
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	--	3,588	--	--	--
Poskytnuté úvěry	--	2,201	--	--	2,201
Ostatní krátkodobá finanční aktiva	--	17,337	--	--	--
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	--	86,544	--	--	--
Krátkodobá finanční aktiva	--	109,670	--	--	--
FINANČNÍ ZÁVAZKY					
Vydané dluhopisy	--	248,619**	254,454	--	--
Finanční závazky (ostatní půjčky)	--	23,594	--	--	23,594
Ostatní dlouhodobé závazky	--	59,241	--	--	--
Dlouhodobé finanční závazky	--	331,454	--	--	--
Finanční závazky (ostatní půjčky)	--	1,567	--	--	1,567
Zálohy	--	1,308	--	--	--
Závazky z obchodních vztahů	--	5,197	--	--	--
Ostatní finanční krátkodobé závazky	--	159	--	--	--
Krátkodobé finanční závazky	--	8,231	--	--	--

(*) Neobsahuje informaci o reálné hodnotě neměřitelných aktiv a finančních závazků pokud je účetní hodnota přibližně totožná s reálnou hodnotou.

(**) Naběhlý úrok není zahrnut.

31. prosince 2015	Účetní hodnota		Reálná hodnota		
	Finanční aktiva a závazky měřené reálnou hodnotou	Finanční aktiva a závazky neměřené reálnou hodnotou (*)	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
FINANČNÍ AKTIVA					
Realizovatelná finanční aktiva	--	344	--	--	344
Finanční aktiva určená k prodeji	--	344	--	--	--
Poskytnuté úvěry	--	68,762	--	--	68,762
Dlouhodobé úvěry a pohledávky	--	68,762	--	--	--
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	--	2,372	--	--	--
Poskytnuté úvěry	--	8,291	--	--	8,291
Ostatní krátkodobá finanční aktiva	--	17,277	--	--	--
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	--	80,167	--	--	--
Krátkodobá finanční aktiva	--	108,107	--	--	--
FINANČNÍ ZÁVAZKY					
Vydané dluhopisy	--	247,027**	254,454	--	--
Finanční závazky (ostatní půjčky)	--	23,594	--	--	23,594
Ostatní dlouhodobé závazky	--	47,611	--	--	--
Dlouhodobé finanční závazky	--	318,232	--	--	--
Finanční závazky (ostatní půjčky)	--	375	--	--	375
Zálohy	--	2,559	--	--	--
Závazky z obchodních vztahů	--	3,297	--	--	--
Ostatní finanční krátkodobé závazky	--	19	--	--	--
Krátkodobé finanční závazky	--	6,250	--	--	--

(*) Neobsahuje informaci o reálné hodnotě neměřitelných aktiv a finančních závazků pokud je účetní hodnota přibližně totožná s reálnou hodnotou.

(**) Naběhlý úrok není zahrnut. S účinností od 14. srpna 2015 se změnila klasifikace z úrovně 3 na úroveň 1, kdy se dluhopisy staly obchodovanými na Burze cenných papírů Praha.

1. ledna 2015	Účetní hodnota		Reálná hodnota		
	Finanční aktiva a závazky měřené reálnou hodnotou	Finanční aktiva a závazky neměřené reálnou hodnotou (*)	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
FINANČNÍ AKTIVA					
Realizovatelná finanční aktiva	--	344	--	--	344
Finanční aktiva určená k prodeji	--	344	--	--	--
Poskytnuté úvěry	--	64,863	--	--	64,863
Dlouhodobé úvěry a pohledávky	--	64,863	--	--	--
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	--	2,066	--	--	--
Poskytnuté úvěry	--	3,027	--	--	3,027
Ostatní krátkodobá finanční aktiva	--	19,025	--	--	--
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	--	43,734	--	--	--
Krátkodobá finanční aktiva	--	67,852	--	--	--
FINANČNÍ ZÁVAZKY					
Vydané dluhopisy	--	244,579**	--	--	244,579
Finanční závazky (ostatní půjčky)	--	1,100	--	--	1,100
Ostatní dlouhodobé závazky	--	24,265	--	--	--
Dlouhodobé finanční závazky	--	269,944	--	--	--
Finanční závazky (ostatní půjčky)	--	456	--	--	456
Zálohy	--	2,625	--	--	--
Závazky z obchodních vztahů	--	3,849	--	--	--
Ostatní finanční krátkodobé závazky	--	19	--	--	--
Krátkodobé finanční závazky	--	6,949	--	--	--

(*) Neobsahuje informaci o reálné hodnotě neměřitelných aktiv a finančních závazků pokud je účetní hodnota přibližně totožná s reálnou hodnotou.

(**) Naběhlý úrok není zahrnut.

5.1.2 Ocenění investic do nemovitostí reálnou hodnotou

Investice do nemovitostí Skupiny byly oceněny k 31. prosinci 2015 v souladu s účetními postupy Skupiny. Skupina využívá služeb nezávislých externích znaleckých společností disponujících nezbytnou odbornou způsobilostí a předchozími zkušenostmi s oceňováním předmětné kategorie investic do nemovitostí v dané lokalitě. Všechny investice do nemovitostí jsou aktuálně využívány nejlepším možným využitelným způsobem.

Na finančním oddělení Skupiny působí tým, který přezkoumává pro účely finančního výkaznictví ocenění provedená nezávislými externími společnostmi.

Nezávislá externí společnost zajišťuje pro Skupinu každý rok ocenění jejích investic do nemovitostí.

K 1. lednu 2016 byla oceněná reálná hodnota investic do nemovitostí ve výši 307.4 mil. Kč a byla v souladu s IFRS 13 na základě vstupních veličin pro metodu oceňování kategorizována jako úroveň 3 opakované ocenění reálnou hodnotou. Během roku nedošlo k žádnému přeúčtování mezi jednotlivými úrovněmi.

31. prosince 2015	Typ aktiva	Metoda ocenění	Hierarchie reálné hodnoty	Významné nepozorovatelné vstupy	Vážený průměr
Česká republika – Praha ostatní	Retail	Aktivace příjmů	Úroveň 3	Odhadovaná cena pronájmu za m2	1,882 Kč/m2
				Čistý běžný příjem na m2	1,805 Kč/m2
				Ekvivalentní výnos (yield)	8,78%
				Neobsazenost	17,12%

1. ledna 2015	Typ aktiva	Metoda ocenění	Hierarchie reálné hodnoty	Významné nepozorovatelné vstupy	Vážený průměr
Česká republika – Praha ostatní	Retail	Aktivace příjmů	Úroveň 3	Odhadovaná cena pronájmu za m2	1,879 Kč/m2
				Čistý běžný příjem na m2	1,749 Kč/m2
				Ekvivalentní výnos (yield)	8,78%
				Neobsazenost	17,20%

6 Podmíněné závazky a spory

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

7 Kapitálové a ostatní závazky

Závazky týkající se kapitálových výdajů

Skupina eviduje ke dni vydání účetní závěrky na základě uzavřených smluv závazky k budoucím investičním výdajům ve výši 32.7 mil. Kč (0 Kč v roce 2015 a 2014). Skupina nemá žádné další závazky týkající se kapitálových výdajů s výjimkou výše uvedených.

8 Spřízněné strany

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

Dlouhodobé poskytnuté úvěry vůči spřízněným stranám

	30. června 2016	31. prosince 2015	1. ledna 2015
Majoritní akcionář CPI PROPERTY GROUP	73,237	64,864	64,863
Czech Property Investments, a.s.	7,548	3,898	--
Dlouhodobé poskytnuté úvěry vůči spřízněným stranám celkem	80,785	68,762	64,863

Krátkodobé poskytnuté úvěry vůči spřízněným stranám

	30. června 2016	31. prosince 2015	1. ledna 2015
Majoritní akcionář CPI PROPERTY GROUP	2,136	8,288	3,027
Czech Property Investments, a.s.	65	3	--
Krátkodobé poskytnuté úvěry vůči spřízněným stranám celkem	2,201	8,291	3,027

Krátkodobá část poskytnutých úvěrů zahrnuje nesplacené úroky z dlouhodobých úvěrů.

Krátkodobé pohledávky za spřízněnými stranami

	30. června 2016	31. prosince 2015	1. ledna 2015
CPI Services, a.s.	2,403	--	--
Czech Property Investments, a.s.	11	4	--
Krátkodobé pohledávky za spřízněnými stranami celkem	2,414	4	--

Ostatní krátkodobé pohledávky za spřízněnými stranami

	30. června 2016	31. prosince 2015	1. ledna 2015
CPI Retail Portfolio II, a.s.	5,873	5,860	--
CPI Retail Portfolio III, s.r.o.	8,193	8,182	6,419
CPI Retail Portfolio IV, s.r.o.	3,247	3,235	6,707
CPI Retail Portfolio VI, s.r.o.	12	--	--
CPI Retail Portfolio VII, s.r.o.	12	--	--
Modřanská Property, a.s.	--	--	3,898
Czech Property Investments, a.s.	--	--	2,001
Ostatní krátkodobé pohledávky za spřízněnými stranami	17,337	17,277	19,025

Dlouhodobé přijaté úvěry od spřízněných stran

	30. června 2016	31. prosince 2015	1. ledna 2015
CPI Finance Netherlands B.V.	23,594	23,594	1,100
Dlouhodobé přijaté úvěry od spřízněných stran	23,594	23,594	1,100

Krátkodobé přijaté úvěry od spřízněných stran

	30. června 2016	31. prosince 2015	1. ledna 2015
CPI Finance Netherlands B.V.	1,567	375	101
Czech Property Investments, a.s.	--	--	355
Krátkodobé přijaté úvěry od spřízněných stran	1,567	375	456

Ostatní dlouhodobé závazky vůči spřízněným stranám

	30. června 2016	31. prosince 2015	1. ledna 2015
CPI Retail Portfolio II, a.s.	15,626	12,501	6,251
CPI Retail Portfolio III, s.r.o.	15,541	12,434	6,217
CPI Retail Portfolio IV, s.r.o.	14,379	11,503	5,751
CPI Retail Portfolio VI, s.r.o.	3,375	2,700	1,350
CPI Retail Portfolio VII, s.r.o.	9,231	7,385	3,692
Ostatní dlouhodobé závazky vůči spřízněným stranám	58,152	46,523	23,261

Krátkodobá část přijatých úvěrů zahrnuje nesplacené úroky z dlouhodobých úvěrů.

Krátkodobé závazky vůči spřízněným stranám

	30. června 2016	31. prosince 2015	1. ledna 2015
CPI Services, a.s.	1,196	76	--
Czech Property Investments, a.s.	--	12	1,674
Krátkodobé závazky vůči spřízněným stranám	1,196	88	1,674

V průběhu roku Skupina realizovala následující transakce se spřízněnými stranami:

Účetnictví a ostatní služby

	30. června 2016	30. června 2015
CPI Services, a.s.	(2,215)	(2,315)
Účetnictví a ostatní služby celkem	(2,215)	(2,315)

Odměna za finanční záruku

	30. června 2016	30. června 2015
Czech Property Investments, a.s.	(1,449)	(1,878)
Odměna za finanční záruku celkem	(1,449)	(1,878)

Úrokové výnosy

	30. června 2016	30. června 2015
Czech Property Investments, a.s.	62	--
Majoritní akcionář CPI PROPERTY GROUP	2,223	2,609
Úrokové výnosy celkem	2,285	2,609

Úrokové náklady

	30. června 2016	30. června 2015
CPI Finance Netherlands B.V.	(1,193)	(83)
Úrokové náklady celkem	(1,193)	(83)

9 Následné události

V období mezi datem výkazů o finanční pozici a datem sestavení pololetní zprávy Skupině nenastaly žádné významné následné události.

V Praze, dne 30. září 2016



Zdeněk Havelka
Člen představenstva