
CPI Retail Portfolio I, a.s.

Pololetní zpráva k 30.6.2018

(neauditovaná)

KLÍČOVÉ HODNOTY

Skupina CPI Retail Portfolio I, a.s. a CPI Retail Portfolio V, s.r.o., v číslech – 30.6.2018 (dále v textu „Skupina“)

15,495

Příjem z pronájmu
(v tis. Kč)

159,328

Vlastní kapitál
(v tis. Kč)

84%

Procento obsazenosti

10,531

Provozní výsledek
(v tis. Kč)

15,107

Celkově pronajímatelná plocha
(v m²)

604,986

Celková aktiva
(v tis. Kč)

OBSAH

KLÍČOVÉ HODNOTY	2
OBSAH	3
OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA pololetní ZPRÁVU 2018.....	4
KRÁTCE O SKUPINĚ CPI RETAIL PORTFOLIO I.....	5
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA CPI RETAIL PORTFOLIO I	6
ZPRÁVA O SPOLEČNOSTI CPI RETAIL PORTFOLIO I	7
HOSPODÁŘSKÝ VÝVOJ V ČESKÉ REPUBLICCE.....	8
Domácí trh v České republice.....	8
PORTFOLIO SPOLEČNOSTI CPI RETAIL PORTFOLIO I	9
ANALÝZA VÝNOSŮ A ROZVAHY	11
FINANCOVÁNÍ.....	12
INFORMACE O VLASTNÍM KAPITÁLU	14
Akcie	14
Údaje o základním kapitálu	14
Údaje o vlastním kapitálu	14
VÝHLED	15
OSTATNÍ INFORMACE	16
ORGÁNY SPOLEČNOSTI CPI RETAIL PORTFOLIO I, A.S.	17
Valná hromada společnosti CPI Retail Portfolio I, a.s.	17
Dozorčí rada společnosti CPI Retail Portfolio I, a.s.....	18
Představenstvo CPI Retail Portfolio I, a.s.	19
Management společnosti CPI Retail Portfolio I, a.s.	22
Výbor pro audit	22
Principy odměňování členů dozorčí rady a představenstva Společnosti	22
a managementu Společnosti	22
Vnitřní kontrola a zpráva o rizicích	22
Kodex řízení a správy Skupiny	25

OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA POLOLETNÍ ZPRÁVU 2018

Čestné prohlášení

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává pololetní zpráva 2018 podle našeho nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti CPI Retail Portfolio I, a.s. do 30.6.2018 na konsolidované bázi a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření společnosti CPI Retail Portfolio I, a.s. na konsolidované bázi a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

V Praze dne 21. září 2018



Ing. Zdeněk Havelka
člen představenstva
CPI Retail Portfolio I, a.s.

KRÁTCE O SKUPINĚ CPI RETAIL PORTFOLIO I

Skupina se zaměřuje výhradně na pronájem maloobchodních ploch a související infrastruktury v lokalitách Praha, Kolín a Zlín. Hlavním cílem Skupiny 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.

Skupina je součástí skupiny CPI PROPERTY GROUP. CPI PROPERTY GROUP 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) je Skupina největším pronajímatelem komerčních nemovitostí v oblasti Berlína.

Skupina CPI PROPERTY GROUP vlastní a spravuje přes 1,000 tis. m² maloobchodních prostor, 1,400 tis. m² kancelářských prostor, 35 hotelů s více než 10,000 lůžky a přibližně 180 tis. m² prostor určených pro lehký průmysl a ke skladování. S téměř 12,300 byty je Skupina druhým největším poskytovatelem nájemního bydlení v České republice.

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA CPI RETAIL PORTFOLIO I

Skupina 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 4,985 m², rok výstavby 1997, obsazenost 52%) a Zlín (Billa, hrubá pronajímatelná plocha 3,935 m², obsazenost 100%). 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.

Skupina vydala 25. dubna 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. 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 PROPERTY GROUP.

Skupina k 30. červnu 2018 dosáhla účetního zisku po zdanění ve výši 1,468 tis. Kč a tržeb z nájmu ve výši 15,793 tis. Kč.

V Praze dne 21. září 2018



Ing. Zdeněk Havelka

člen představenstva
CPI Retail Portfolio I, a.s.

ZPRÁVA O SPOLEČNOSTI CPI RETAIL PORTFOLIO I

Obecné údaje o Společnosti

Společnost CPI Retail Portfolio I, a.s., se sídlem Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, je mateřskou společností Skupiny; vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 6. června 2012. Společnost má formou finančního leasingu najaté nemovitosti v Kolíně, Praze a Zlíně, které pronajímá podnájemcům pro účely provozování maloobchodu. Aktivity Společnosti jsou prováděny v souladu s českým právním řádem podle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstev (dále též jen “zákon o Obchodních korporacích”).

IČO: 24313459

LEI: 3157006PUZ5J00PSPP21

Předmětem podnikání je dle článku 3 stanov Společnosti platných k 30. červnu 2018:

- 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 2018

Členové představenstva

Ing. Zdeněk Havelka
Mgr. Ing. Martin Němeček

Členové dozorčí rady

Milan Trněný

HOSPODÁŘSKÝ VÝVOJ V ČESKÉ REPUBLICĚ¹

Tempo růstu české ekonomiky v prvním pololetí 2018 zpomalilo v porovnání s vysokým tempem v předešlém roce 2017. Ve srovnání s odpovídajícím čtvrtletím roku 2017, vzrostlo HDP o 4.4% v prvním čtvrtletí a o 2.4% v druhém čtvrtletí roku 2018. Hlavní příčinou růst české ekonomiky ve druhém čtvrtletí 2018 byla domácí poptávka, rostoucí investiční aktivita podniků, domácností a vládních institucí.

V druhém čtvrtletí roku 2018 vzrostla tvorba hrubého fixního kapitálu o 7.8% v porovnání s pololetím roku 2017. Dále pak během stejného období oproti pololetí loňskému roku vzrostly spotřební výdaje domácností o 3.5%, tento nárůst byl způsoben především zvýšením výdajů domácností na dlouhodobou spotřebu a služby. Spotřeba vládních institucí zvýšila o 2.6% oproti srovnatelnému období loňskému roku a o 0.2% ve srovnání s prvním čtvrtletím roku 2018.

Trh práce byl v roce 2018 pozitivně ovlivněn ekonomickým růstem. Během druhého čtvrtletí 2018 se míra nezaměstnanosti očištěná o sezónní vlivy snížila na 2.4% v porovnání se stejným obdobím loňského roku (2.9%). Česká republika má nejnižší míru nezaměstnanosti mezi státy EU, po níž následuje Německo, Maďarsko a Polsko.

Průměrná míra inflace v České republice se za první pololetí 2018 stále drží na úrovni prvního čtvrtletí letošního roku a to na 2.3%, což představuje mírný nárůst oproti prvnímu pololetí roku 2017, kdy byla průměrná míra inflace 1.7%.

Domácí trh v České republice²

Příznivé ekonomické podmínky, zejména stále ještě poměrně nízká inflace, dynamicky rostoucí mzdy a nízká míra nezaměstnanosti, pozitivně ovlivnily spotřebu českých domácností. V roce 2018 domácí spotřeba vzrostla meziročně o 3.5 %, což opět představuje pozitivní nárůst, i když s nižší dynamikou než v předchozím čtvrtletí.

Koncem prvního čtvrtletí 2018 celková maloobchodní plocha v České republice překročila 3,930,000 m². K nárůstu celkové maloobchodní plochy za první pololetí 2018 přispělo především otevření nové outlet areny - Prague The Style Outlet u pražského letiště s 20 000 m² v první fázi a proběhla také rozsáhlá rekonstrukce a přístavba (10,200 m²) obchodního centra Galerie Butovice. Mimo jiné byli dokončené i menší projekty jako Retail Park Poděbradská v Praze, Géčko Liberec nebo rozšíření Retail Parku v Chebu. V současnosti se plánuje výstavba dalších Retail Parků s dokončením v následujících letech. Transakce maloobchodních ploch pokrývaly 33% celkového objemu transakcí v prvním pololetí roku 2018.

¹ Czech Statistical Office

² JLL, Czech Statistical Office, CBRE, BNP Paribas Real Estate

PORTFOLIO SPOLEČNOSTI CPI RETAIL PORTFOLIO I

Skupina 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: 4,985 m²

Obsazenost: 52%

Konec pronájmu: 15. června 2022



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 m ²
Obsazenost:	100%
Konec pronájmu:	15. června 2020

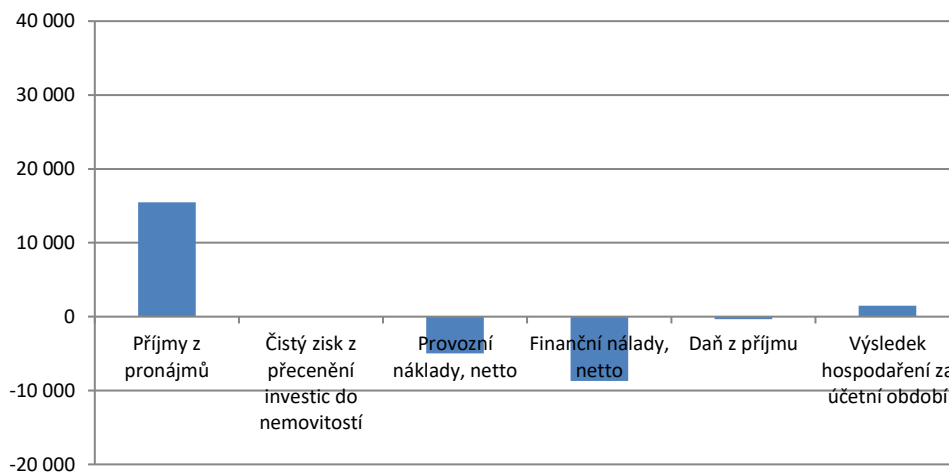
**BILLA Zlín**

Pronájemce:	BILLA, spol. s r.o.
Celková plocha:	3,935 m ²
Obsazenost:	100%
Konec pronájmu:	15. února 2020

ANALÝZA VÝNOSŮ A ROZVAHY

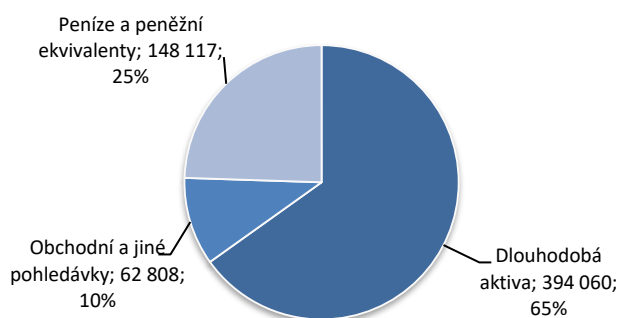
K 30. červnu 2018 Skupina dosáhla čistého zisku ve výši 1,468 tis. Kč.

Graf 1: Struktura výnosů za období končící k 30. červnu 2018 (v tis. Kč)

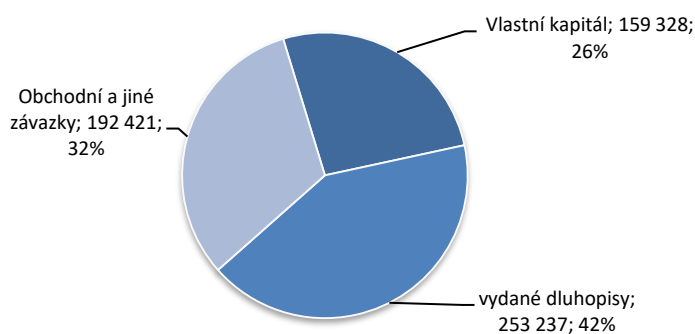


K 30. červnu 2018 činila celková hodnota aktiv 604,986 tis. Kč. Největší podíl na aktivech představuje dlouhodobý majetek v hodnotě 394,060 tis. Kč. Emitované dluhopisy v hodnotě 253,237 tis. Kč představují největší složku závazků.

Graf 2: Struktura aktiv k 30. červnu 2018 (v tis. Kč)



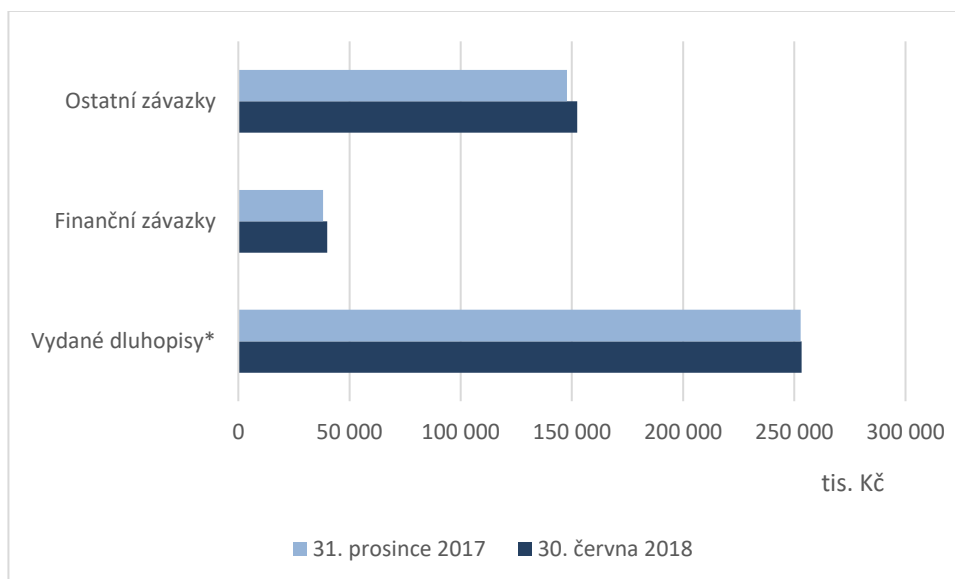
Graf 3: Struktura pasiv k 30. červnu 2018 (v tis. Kč)



FINANCOVÁNÍ

Celková hodnota závazků (dlouhodobých a krátkodobých) Skupiny k 30. červnu 2018 činí 445,658 tis. Kč (2017: 438,610 tis. Kč). O 3,2% narostly ostatní závazky na celkovou výši 152,456 tis. Kč k 30. červnu 2018 a o 5% narostly finanční závazky na konečnou hodnotu 39,965 tis. Kč.

Graf 4: Struktura závazků



*Vydané dluhopisy = nominální hodnota + naběhlý úrok – transakční náklady (jak je uvedeno ve výkazu o finanční pozici)

Největší podíl (57%) na struktuře závazků představují vydané dluhopisy. Celková výše vydaných dluhopisů činí 253,237 tis. Kč k 30. červnu 2018 (2017: 252,782 tis. Kč).

Vydané dluhopisy Skupiny jsou součástí emise CPI Retail Portfolio I 5.00/2019 ze dne 25. dubna 2014. Nominální hodnota jednoho kusu činí 10 tis. Kč. Celkový objem emise představuje nominální hodnotou 1,125 mil. 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.

Podrobný rozpis emise dluhopisů:

ISIN	CZ0003511164
Datum vydání	25. dubna 2014
Datum splatnosti	25. dubna 2019
Nominální hodnota 1 dluhopisu	Kč 10,000
Počet vydaných dluhopisů	112,500
Celková nominální hodnota	Kč 1,125,000,000
Úroková sazba	5.0 % p.a.
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
Obchodováno od	14. srpna 2015

Financování skupiny CPI Retail Portfolio I - VII

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

Komisionář vykazuje k 30. červnu 2018 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 a Komisionář 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 konsolidované účetní závěrce, bod 5.9 – Vydané dluhopisy.

INFORMACE O VLASTNÍM KAPITÁLU

Akcie

Společnost CPI Retail Portfolio I, a.s. (dále "Společnost") vydala 20 kusů kmenových akcií na jméno v listinné podobě o nominální 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. Daň se vybírá srážkou při výplatě dividend. Akcie společnosti CPI Retail Portfolio I, a.s. jsou zastaveny ve prospěch držitelů dluhopisů prostřednictvím agenta Československé obchodní banky, a.s. pro zajištění. Změny osoby majitele listinných akcií se provádějí jejich předáním a rubopisem v souladu se zákonem o cenných papírech. Majitel akcie nemá žádné výměnné či předkupní právo. Když akcionář volí na valné hromadě, jedna akcie představuje jeden hlas. Výplatu dividend zabezpečuje představenstvo společnosti CPI Retail Portfolio I, a.s. v souladu s rozhodnutím valné hromady, která určuje místo výplaty a den výplaty dividend. Nejpozdějším dnem výplaty dividend je den, který je určen jako rozhodný pro výplatu dividend. Neurčí-li rozhodnutí valné hromady jinak, je dividenda splatná do jednoho roku ode dne, kdy bylo přijato usnesení valné hromady o rozdělení zisku. Po zrušení společnosti CPI Retail Portfolio I, a.s. s likvidací má akcionář právo na podíl na likvidačním zůstatku. Akcie Společnosti nejsou obchodovány na žádném veřejném ani regulovaném tuzemském ani zahraničním trhu.

Údaje o základním kapitálu

Základní kapitál Společnosti je splacen v plné výši a nepodléhá žádným opčním ani výměnným právům. Společnost CPI Retail Portfolio I, a.s. není přímým ani nepřímým držitelem vlastních akcií. Podmínky pro změny výše základního kapitálu a práv vyplývajících z akcií uvedených ve stanovách Společnosti jsou v souladu se zákonem.

Jediným akcionářem společnosti CPI Retail Portfolio I, a.s. je společnost Malerba, a.s.

Společnosti CPI Retail Portfolio I, a.s. nejsou známy informace o smlouvách mezi akcionáři, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo hlasovacích práv.

Údaje o vlastním kapitálu

Hodnota vlastního kapitálu Skupiny k 30. červnu 2018 činí 159,328 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 (154,492 tis. Kč).

VÝHLED

V roce 2018 a následujících letech se chce Skupina 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.

OSTATNÍ INFORMACE

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

Události nastalé po rozvahovém dni

Kromě událostí uvedených v účetní závěrce k 30. červnu 2018 nedošlo v období od rozvahového dne do data schválení této pololetní zprávy statutárním orgánem k žádné události, která by zásadním způsobem ovlivnila finanční pozici společnosti.

Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

Vzhledem k předmětu podnikání nevyvíjí Skupina činnost výzkumu a vývoje nových výrobků nebo postupů.

Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí

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

Aktivity v oblasti pracovněprávních vztahů

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

Informace o organizačních složkách v zahraničí

Skupina v uvedeném období neměla organizační složku v zahraničí.

Informace o soudních a rozhodčích řízeních

Skupina nebyla zapojena do právního, administrativního nebo arbitrážního soudního řízení, které by mohlo mít významný dopad na její finanční situaci.

ORGÁNY SPOLEČNOSTI CPI RETAIL PORTFOLIO I, A.S.

Valná hromada společnosti CPI Retail Portfolio I, a.s. se rozhodla plně podřídit novému zákonu o obchodních společnostech a družstev č. 90/2012 Sb. (dále též jen “zákon o Obchodních korporacích”) a schválila nové stanovy.

V souladu se stanovami jsou orgány Společnosti valná hromada, představenstvo a dozorčí rada, přičemž valná hromada jako nejvyšší orgán volí a odvolává členy představenstva a členy dozorčí rady. Výkonným orgánem je management Společnosti. V roce 2016 společnost CPI Retail Portfolio I, a.s. zřídila výbor pro audit.

Valná hromada společnosti CPI Retail Portfolio I, a.s.

Valná hromada je nejvyšším orgánem společnosti CPI Retail Portfolio I, a.s. Do výlučné působnosti valné hromady náleží zejména:

- rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení základního kapitálu představenstvem nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
- rozhodnutí o zvýšení základního kapitálu nebo o pověření představenstva,
- rozhodnutí o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči Společnosti proti pohledávce na splacení emisního kurzu,
- rozhodnutí o vydání vyměnitelných nebo prioritních dluhopisů,
- volba a odvolání členů představenstva,
- volba a odvolání náhradníků členů představenstva, s tím, že pokud je voleno více náhradníků, musí valná hromada určit pořadí, v jakém budou nastupovat na uvolněné místo člena představenstva,
- volba a odvolání členů dozorčí rady,
- volba a odvolání náhradníků členů dozorčí rady, s tím, že pokud je voleno více náhradníků, musí valná hromada určit pořadí, v jakém budou nastupovat na uvolněné místo člena dozorčí rady,
- schválení řádné nebo mimořádné účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky a v zákonem stanovených případech i mezitímní účetní závěrky,
- rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů, nebo o úhradě ztráty,
- rozhodnutí o podání žádosti k přijetí účastnických cenných papírů Společnosti k obchodování na evropském regulovaném trhu nebo o vyřazení těchto cenných papírů z obchodování na evropském regulovaném trhu,
- rozhodnutí o zrušení Společnosti s likvidací,
- jmenování a odvolání likvidátora,
- schválení návrhu rozdělení likvidačního zůstatku,
- schválení převodu, pachtu nebo zastavení podniku nebo takové jeho části, která by znamenala zásadní změnu ve stávající struktuře podniku nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti CPI Retail Portfolio I, a.s.
- rozhodnutí o převzetí účinků jednání učiněných za společnost před jejím vznikem,
- schválení smlouvy o tichém společenství, včetně schválení jeho změny a zrušení
- další rozhodnutí, které zákon o Obchodních korporacích nebo stanovy svěřují do rukou valné hromady.

Valná hromada je schopna se usnášet, pokud přítomní akcionáři mají akcie, jejichž jmenovitá hodnota činí alespoň 30 % základního kapitálu Společnosti. Valná hromada rozhoduje většinou hlasů přítomných akcionářů, pokud zákon o Obchodních korporacích, jiné zákonné předpisy nebo stanovy společnosti CPI Retail Portfolio I, a.s. nevyžadují většinu jinou.

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

Dozorčí rada společnosti CPI Retail Portfolio I, a.s.

Dozorčí rada je kontrolním orgánem Společnosti a řídí se zásadami schválenými valnou hromadou za podmínky, že tyto zásady nejsou v rozporu se zákonem o obchodních korporacích nebo stanovami. Dozorčí rada dohlíží na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti Společnosti.

Dozorčí radě přísluší zejména:

- přezkoumávat řádné, mimořádné, konsolidované i mezitímní účetní závěrky a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty a předkládat své vyjádření valné hromadě,
- kontrolovat a nahlížet do všech dokladů a záznamů týkajících se činnosti společnosti CPI Retail Portfolio I, a.s., zda účetní zápisy jsou řádně vedeny v souladu se skutečností a zda podnikatelská činnost Společnosti se uskutečňuje v souladu s právními předpisy, stanovami a pokyny valné hromady.

Dozorčí rada se skládá z jednoho člena.

Složení, ustavení a funkční období dozorčí rady, svolávání zasedání dozorčí rady, zasedání dozorčí rady, povinnosti členů dozorčí rady upravují stanovy společnosti CPI Retail Portfolio I, a.s.

Člen dozorčí rady CPI Retail Portfolio I, a.s., k 30. červnu 2018:

Milan Trněný, člen dozorčí rady od 4. března 2014.

Pan Milan Trněný působí jako člen dozorčí rady, představenstva nebo správní rady těchto subjektů, které jsou významné z hlediska Společnosti k 30. červnu 2018:

Člen dozorčí rady:

Austenit, a.s.; Balvinder, a.s.; Baudry Beta, a.s.; Baudry, a.s.; BAYTON Alfa, a.s.; BAYTON Gama, a.s.; Benjina, a.s.; Beroun Property Development, a.s.; Best Properties South, a.s.; BPT Development, a.s.; Brandýs Logistic, a.s.; Brno Property Development, a.s.; Bubenská 1, a.s.; BYTY PODKOVA, a.s.; Camuzzi, a.s.; Carpenter Invest, a.s.; CB Property Development, a.s.; Conradian, a.s.; CPI - Bor, a.s.; CPI - Horoměřice, a.s.; CPI - Krásné Březno, a.s.; CPI - Land Development, a.s.; CPI - Orlová, a.s.; CPI - Real Estate, a.s.; CPI - Štupartská, a.s.; CPI - Zbraslav, a.s.; CPI Alfa, a.s.; CPI Beet, a.s.; CPI Beta, a.s.; CPI City Center ÚL, a.s.; CPI Delta, a.s.; CPI Energo, a.s.; CPI Epsilon, a.s.; CPI Finance CEE, a.s.; CPI Flats, a.s.; CPI HOLDING, SE; CPI Hotels Properties, a.s.; CPI Jihlava Shopping, a.s.; CPI Lambda, a.s.; CPI Park Mlýnec, a.s.; CPI Park Žďárek, a.s.; CPI Reality, a.s.; CPI Residential, a.s.; CPI Retail Portfolio I, a.s.; CPI Retail Portfolio II, a.s.; CPI Retails ONE, a.s.; CPI Retails TWO, a.s.; CPI Shopping MB, a.s.; CPI Shopping Teplice, a.s.; Czech Property Development, a.s.; Czech Property Investments, a.s.; Čáslav Investments, a.s.; Českolipská zemědělská a.s.; Darilia, a.s.; Děčínská zemědělská a.s.; Farhan, a.s.; Farma Javorská, a.s.; Farma Krásný Les, a.s.; Farma Ploučnice a.s.; Farma Radeč, a.s.; Farma Valteřice, a.s.; Farmy Frýdlant a.s.; Felisa, a.s.; FL Property Development, a.s.; Garribba, a.s.; GRANDHOTEL ZLATÝ LEV a.s.; Hraničář, a.s.; IGY2 CB, a.s.; Janovická farma, a.s.; Jeseník Investments, a.s.; Jetřichovice Property, a.s.; JIHOVÝCHODNÍ MĚSTO, a.s.; Karviná Property Development, a.s.; Kerina, a.s.; Land Properties, a.s.; LD Praha, a.s.; Lockhart, a.s.; Lucemburská 46, a.s.; Malerba, a.s.; Marcano, a.s.; Marissa Gama, a.s.; Marissa Kappa, a.s.; Marissa Omikrón, a.s.; Marissa Tau, a.s.; Marissa Théta, a.s.; Marissa West, a.s.; Marissa Yellow, a.s.; Marissa Ypsilon, a.s.; Marissa, a.s.; Mařenická farma, a.s.; MB Property Development, a.s.; Mercuda, a.s.; MQM Czech, a.s.; Na Poříčí, a.s.; Novegro, a.s.; Nupaky a.s.; OC Nová Zdobůř a.s.; OFFICE CENTER HRADČANSKÁ, a.s.; Ogwell, a.s.; Olomouc City Center, a.s.; Olomouc Office, a.s.; Pastviny a.s.; Pelhřimov Property Development, a.s.; PG-Hazlov a.s.; Polygon BC, a.s.; PROJECT FIRST a.s.; Rivaroli, a.s.; Robberg, a.s.; Rosenfeld, a.s.; SG - Industry, a.s. - V konkursu; Spojené farmy a.s.; Statenice Property Development, a.s.; Strakonice Property Development, a.s.; STRM Alfa, a.s.; STRM Beta, a.s.; STRM Gama, a.s.; STRM Property, a.s.; Svitavy Property Alfa, a.s.; Tandis, a.s.; Telč Property Development, a.s.; TOTO CZ a.s.; Třinec Property Development, a.s.; Turf Holding, a.s.; Turf Praha a.s.; Tyršova 6, a.s.; Valdovská zemědělská, a.s.; Valkeřická ekologická, a.s.; Verneřický Angus a.s.; Vigano, a.s.; Vinice Property Development a.s., v likvidaci; Vyškov Property Development, a.s.; Wanchai, a.s.; Ždírec Property Development, a.s.

Člen představenstva:

Březiněves, a.s., Společenství vlastníků Na Výši 1013, Praha 5, Saleya, a.s., Sidoti, a.s., v likvidaci, Vedant, a.s., Vila Anička, a.s., Pietroni, s.r.o., Cerrini, s.r.o., SV Fáze III, s.r.o., Arodance CZ, s.r.o., MULTICREDIT GROUP a.s. "v likvidaci".

K 30. červnu 2018 Milan Trněný nemá žádnou majetkovou spoluúčasť v jiné společnosti.

Představenstvo CPI Retail Portfolio I, a.s.

Představenstvo je statutárním orgánem, který řídí činnosti CPI Retail Portfolio I, a.s. Představenstvo se řídí zásadami schválenými valnou hromadou za podmínky, že tyto zásady nejsou v rozporu se zákonem o obchodních korporacích. Představenstvo rozhoduje o všech záležitostech společnosti CPI Retail Portfolio I, a.s., které nejsou závaznými právními předpisy či stanovami společnosti CPI Retail Portfolio I, a.s. vyhrazeny do působnosti valné hromady nebo dozorčí rady.

Představenstvu přísluší zejména:

- zajišťování řádného účetnictví,
- předkládání valné hromadě řádné, mimořádné, konsolidované a mezitímní účetní závěrky a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty.

Představenstvo se skládá ze dvou členů.

Představenstvo je způsobilé se usnášet, jsou-li na jeho zasedání přítomni všichni členové představenstva. K přijetí rozhodnutí ve všech záležitostech projednávaných na zasedání představenstva je zapotřebí, aby pro ně hlasovali všichni členové představenstva. Složení, ustanovení a funkční období představenstva, svolání zasedání představenstva, zasedání představenstva, povinnosti členů představenstva upravují stanovy společnosti CPI Retail Portfolio I, a.s.

Členové představenstva CPI Retail Portfolio I, a.s. k 30. červnu 2018:

Mgr. Ing. Martin Němeček, předseda představenstva od 30. prosince 2015

Ing. Zdeněk Havelka, člen představenstva od 6. června 2012

K 30. červnu 2018 pan Mgr. Ing. Martin Němeček působí jako člen dozorčí rady, představenstva nebo správní rady v následujících subjektech, které jsou významné z hlediska Společnosti:

Člen představenstva:

Agro 2014 s.r.o.; Agrome s.r.o.; Angusland s.r.o.; Austenit, a.s.; Balvinder, a.s.; Baudry Beta, a.s.; Baudry, a.s.; BAYTON Alfa, a.s.; BAYTON Gama, a.s.; BAYTON ONE, s.r.o.; Benjina, a.s.; Beroun Property Development, a.s.; Best Properties South, a.s.; Biohovězí s.r.o.; Biochov s.r.o.; Biopark s.r.o.; Biopotraviny s.r.o.; BPT Development, a.s.; Brandýs Logistic, a.s.; Brno Property Development, a.s.; Březiněves, a.s.; Bubenská 1, a.s.; Bubny Development, s.r.o.; Byty Lehovce, s.r.o.; BYTY PODKOVA, a.s.; Camuzzi, a.s.; Carpenter Invest, a.s.; CB Property Development, a.s.; CD Property s.r.o.; Conradian, a.s.; CPI - Bor, a.s.; CPI - Horoměřice, a.s.; CPI - Krásné Březno, a.s.; CPI - Land Development, a.s.; CPI - Orlová, a.s.; CPI - Real Estate, a.s.; CPI - Štupartská, a.s.; CPI - Zbraslav, a.s.; CPI Alfa, a.s.; CPI Beet, a.s.; CPI Beta, a.s.; CPI Blatiny, s.r.o.; CPI BYTY, a.s.; CPI City Center ÚL, a.s.; CPI Delta, a.s.; CPI East, s.r.o.; CPI Energo, a.s.; CPI Epsilon, a.s.; CPI Finance CEE, a.s.; CPI Flats, a.s.; CPI Group, a.s.; CPI Hotels Properties, a.s.; CPI Jihlava Shopping, a.s.; CPI Kappa, s.r.o.; CPI Lambda, a.s.; CPI Management, s.r.o.; CPI Meteor Centre, s.r.o.; CPI Národní, s.r.o.; CPI North, s.r.o.; CPI Office Prague, s.r.o.; CPI Palmovka Office, s.r.o.; CPI Park Mlýnec, a.s.; CPI Park Žďárek, a.s.; CPI Property a Facility, s.r.o.; CPI Reality, a.s.; CPI Residential, a.s.; CPI Retail MB s.r.o.; CPI Retail Portfolio I, a.s.; 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.; CPI Retail Portfolio VII, s.r.o.; CPI Retail Portfolio VIII s.r.o.; CPI Retails ONE, a.s.; CPI Retails TWO, a.s.; CPI Services, a.s.; CPI Shopping MB, a.s.; CPI Shopping Teplice, a.s.; CPI South, s.r.o.; CPI West, s.r.o.; Czech Property Development, a.s.; Czech

Property Investments, a.s.; Čáslav Investments, a.s.; Českolipská farma s.r.o.; Českolipská zemědělská a.s.; Darilia, a.s.; Děčínská zemědělská a.s.; Development Doupovská, s.r.o.; Dienzenhoferovy sady 5, s.r.o.; Ekofarma Lipná, s.r.o.; Ekofarma Opatov, s.r.o.; Ekofarma Postřelná, s.r.o.; EMH South, s.r.o.; Estate Grand, s.r.o.; Farhan, a.s.; Farma Javorská, a.s.; Farma Krásný Les, a.s.; Farma Liščí, s.r.o.; Farma Ploučnice a.s.; Farma Poustevna, s.r.o.; Farma Radeč, a.s.; Farma Svitavka s.r.o.; Farma Třebeň, s.r.o.; Farma Valteřice, a.s.; Farma zelená sedma, s.r.o.; Farmy Frýdlant a.s.; Felisa, a.s.; FL Property Development, a.s.; Garribba, a.s.; HD Investment s.r.o.; HOTEL U PARKU, s.r.o.; Hraničář, a.s.; IGY2 CB, a.s.; Industrial Park Stříbro, s.r.o.; ITL Alfa, s.r.o.; JAGRA spol. s r.o.; Janáčkovo nábřeží 15, s.r.o.; Janovická farma, a.s.; Jeseník Investments, a.s.; Jetřichovice Property, a.s.; JIHOVÝCHODNÍ MĚSTO, a.s.; Jizerská farma, s.r.o.; Karviná Property Development, a.s.; Kerina, a.s.; KOENIG Shopping, s.r.o.; Land Properties, a.s.; LD Praha, a.s.; Limagro s.r.o.; Lockhart, a.s.; Lucemburská 46, a.s.; Malerba, a.s.; Marcano, a.s.; Marissa Gama, a.s.; Marissa Kappa, a.s.; Marissa Omikrón, a.s.; Marissa Tau, a.s.; Marissa Théta, a.s.; Marissa West, a.s.; Marissa Yellow, a.s.; Marissa Ypsilon, a.s.; Marissa, a.s.; Mařenická farma, a.s.; MB Futurum HK s.r.o.; MB Property Development, a.s.; MQM Czech, a.s.; MUXUM, a.s.; Na Poříčí, a.s.; Naturland s.r.o.; NOVÁ ZBROJOVKA, s.r.o.; Nupaky a.s.; Nymburk Property Development, a.s.; OC Nová Zdaboh a.s.; OC Spektrum, s.r.o.; OFFICE CENTER HRADČANSKÁ, a.s.; Ogwell, a.s.; Olomouc City Center, a.s.; Olomouc Office, a.s.; Outlet Arena Moravia, s.r.o.; Pastviny a.s.; Pelhřimov Property Development, a.s.; PG-Hazlov a.s.; Polygon BC, a.s.; Prague Equestrian Centre, z. s.; PROJECT FIRST a.s.; Projekt Nisa, s.r.o.; Projekt Zlatý Anděl, s.r.o.; Příbor Property Development, s. r.o.; PV - Cvikov s.r.o.; Residence Belgická, s.r.o.; Rezidence Jančova, s.r.o.; Rezidence Malkovského, s.r.o.; Rezidence Pragovka, s.r.o.; RL - Management s.r.o.; Robberg, a.s.; Rolnická Skalná s.r.o.; Rosenfeld, a.s.; Spojené farmy a.s.; SPO-ZEM Nový Kostel s.r.o.; Statek Blatiny, s.r.o.; Statek Mikulášovice, s.r.o.; Statek Petrovice, s.r.o.; Statenice Property Development, a.s.; Strakonice Property Development, a.s.; STRM Alfa, a.s.; STRM Beta, a.s.; STRM Gama, a.s.; STRM Property, a.s.; Svitavy Property Alfa, a.s.; Svitavy Property Development, a.s.; Šenovská zemědělská, s.r.o.; Tandis, a.s.; Telč Property Development, a.s.; Tepelné hospodářství Litvínov s.r.o.; TMM s.r.o.; TOTO CZ a.s.; Třinec Investments, s.r.o.; Třinec Property Development, a.s.; Turf Holding, a.s.; Turf Praha a.s.; Tyršova 6, a.s.; U svatého Michala, a.s.; Valdovská zemědělská, a.s.; Valkeřická ekologická, a.s.; Verneřický Angus a.s.; Vigano, a.s.; Vyškov Property Development, a.s.; Wanchai, a.s.; Zákupská farma, s.r.o.; Zelená farma s.r.o.; Zelená louka s.r.o.; Zelená pastva s.r.o.; ZEMSPOL s.r.o.; Ždírec Property Development, a.s.

Člen dozorčí rady:

Beta Development, a.s.

K 30. červnu 2018 Martin Němeček nemá žádnou majetkovou spoluúčasť v jiné společnosti.

K 30. červnu 2018 pan Ing. Zdeněk Havelka působí jako člen dozorčí rady, představenstva nebo správní rady v následujících subjektech, které jsou významné z hlediska Společnosti:

Člen představenstva:

Agro 2014 s.r.o.; Agrome s.r.o.; Angusland s.r.o.; Austenit, a.s.; Balvinder, a.s.; Baudry Beta, a.s.; Baudry, a.s.; BAYTON Alfa, a.s.; BAYTON Gama, a.s.; BAYTON ONE, s.r.o.; Benjina, a.s.; Beroun Property Development, a.s.; Best Properties South, a.s.; Biohovězí s.r.o.; Biochov s.r.o.; Biopark s.r.o.; Biopotraviny s.r.o.; BPT Development, a.s.; Brandýs Logistic, a.s.; Brno Property Development, a.s.; Bubenská 1, a.s.; Bubny Development, s.r.o.; Byty Lehovec, s.r.o.; BYTY PODKOVA, a.s.; Camuzzi, a.s.; Carpenter Invest, a.s.; CB Property Development, a.s.; CD Property s.r.o.; Conradian, a.s.; CPI - Bor, a.s.; CPI - Horoměřice, a.s.; CPI - Krásné Březno, a.s.; CPI - Land Development, a.s.; CPI - Orlová, a.s.; CPI - Real Estate, a.s.; CPI - Štupartská, a.s.; CPI - Zbraslav, a.s.; CPI Alfa, a.s.; CPI Beet, a.s.; CPI Beta, a.s.; CPI Blatiny, s.r.o.; CPI BYTY, a.s.; CPI City Center ÚL, a.s.; CPI Delta, a.s.; CPI East, s.r.o.; CPI Energo, a.s.; CPI Epsilon, a.s.; CPI Finance CEE, a.s.; CPI Flats, a.s.; CPI Group, a.s.; CPI HOLDING, SECPI Hotels Properties, a.s.; CPI Jihlava Shopping, a.s.; CPI Kappa, s.r.o.; CPI Lambda, a.s.; CPI Management, s.r.o.; CPI Meteor Centre, s.r.o.; CPI Národní, s.r.o.; CPI North, s.r.o.; CPI Office Prague, s.r.o.; CPI Palmovka Office, s.r.o.; CPI Park Mlýnec, a.s.; CPI Park Žďárek, a.s.; CPI Property a Facility, s.r.o.; CPI Reality, a.s.; CPI

Residential, a.s.; CPI Retail MB s.r.o.; CPI Retail Portfolio I, a.s.; 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.; CPI Retail Portfolio VII, s.r.o.; CPI Retail Portfolio VIII s.r.o.; CPI Retails ONE, a.s.; CPI Retails TWO, a.s.; CPI Services, a.s.; CPI Shopping MB, a.s.; CPI Shopping Teplice, a.s.; CPI South, s.r.o.; CPI West, s.r.o.; Czech Property Development, a.s.; Czech Property Investments, a.s.; Čáslav Investments, a.s.; Českolipská farma s.r.o.; Českolipská zemědělská a.s.; Darilia, a.s.; Děčínská zemědělská a.s.; Development Doupovská, s.r.o.; Dienzenhoferovy sady 5, s.r.o.; Ekofarma Lipná, s.r.o.; Ekofarma Opatov, s.r.o.; Ekofarma Postřelná, s.r.o.; EMH South, s.r.o.; Estate Grand, s.r.o.; Farhan, a.s.; Farma Javorská, a.s.; Farma Krásný Les, a.s.; Farma Liščí, s.r.o.; Farma Ploučnice a.s.; Farma Poustevna, s.r.o.; Farma Radeč, a.s.; Farma Svitavka s.r.o.; Farma Třebeň, s.r.o.; Farma Valteřice, a.s.; Farma zelená sedma, s.r.o.; Farny Frýdlant a.s.; Felisa, a.s.; FL Property Development, a.s.; Garribba, a.s.; HD Investment s.r.o.; HOTEL U PARKU, s.r.o.; Hraničář, a.s.; IGY2 CB, a.s.; Industrial Park Stříbro, s.r.o.; ITL Alfa, s.r.o.; JAGRA spol. s r.o.; Janáčkovo nábřeží 15, s.r.o.; Janovická farma, a.s.; Jeseník Investments, a.s.; Jetřichovice Property, a.s.; JIHOVÝCHODNÍ MĚSTO, a.s.; Jizerská farma, s.r.o.; Karviná Property Development, a.s.; Kerina, a.s.; KOENIG Shopping, s.r.o.; Land Properties, a.s.; LD Praha, a.s.; Limagro s.r.o.; Lockhart, a.s.; Lucemburská 46, a.s.; Malerba, a.s.; Marcano, a.s.; Marissa Gama, a.s.; Marissa Kappa, a.s.; Marissa Omikrón, a.s.; Marissa Tau, a.s.; Marissa Théta, a.s.; Marissa West, a.s.; Marissa Yellow, a.s.; Marissa Ypsilon, a.s.; Marissa, a.s.; Mařenická farma, a.s.; MB Futurum HK s.r.o.; MB Property Development, a.s.; Mercuda, a.s.; MQM Czech, a.s.; MULTICREDIT GROUP a.s. "v likvidaci"; MUXUM, a.s.; Na Poříčí, a.s.; Naturland s.r.o.; NOVÁ ZBROJOVKA, s.r.o.; Nupaky a.s.; Nymburk Property Development, a.s.; OC Nová Zdaboř a.s.; OC Spektrum, s.r.o.; OFFICE CENTER HRADČANSKÁ, a.s.; Ogwell, a.s.; Olomouc City Center, a.s.; Olomouc Office, a.s.; Outlet Arena Moravia, s.r.o.; Pastviny a.s.; Pelhřimov Property Development, a.s.; PG-Hazlov a.s.; Platněřská 10 s.r.o.; Polygon BC, a.s.; PROJECT FIRST a.s.; Projekt Nisa, s.r.o.; Projekt Zlatý Anděl, s.r.o.; Příbor Property Development, s. r.o.PV - Cvikov s.r.o.; Residence Belgická, s.r.o.; Rezidence Jančova, s.r.o.; Rezidence Malkovského, s.r.o.; Rezidence Pragovka, s.r.o.; Rivaroli, a.s.; RL - Management s.r.o.; Robberg, a.s.; Rolnická Skalná s.r.o.; Rosenfeld, a.s.; Spojené farmy a.s.; Společenství vlastníků pro dům U Stadionu 21; SPO-ZEM Nový Kostel s.r.o.; Statek Blatiny, s.r.o.; Statek Mikulášovice, s.r.o.; Statek Petrovice, s.r.o.; Statenice Property Development, a.s.; Strakonice Property Development, a.s.; STRM Alfa, a.s.; STRM Beta, a.s.; STRM Gama, a.s.; STRM Property, a.s.; Svitavy Property Alfa, a.s.; Svitavy Property Development, a.s.; Šenovská zemědělská, s.r.o.; Tandis, a.s.; Telč Property Development, a.s.; Tepelné hospodářství Litvínov s.r.o.; TMM s.r.o.; TOTO CZ a.s.; Třinec Investments, s.r.o.; Třinec Property Development, a.s.; Turf Holding, a.s.; Turf Praha a.s.; Tyršova 6, a.s.; U svatého Michala, a.s.; Valdovská zemědělská, a.s.; Valkeřická ekologická, a.s.; Vedant, a.s.; Verneřický Angus a.s.; Vigano, a.s.; Vinice Property Development a.s., v likvidaci; Vyškov Property Development, a.s.; Wanchai, a.s.; Zákupská farma, s.r.o.; Zelená farma s.r.o.; Zelená louka s.r.o.; Zelená pastva s.r.o.; ZEMSPOL s.r.o.; Ždírec Property Development, a.s.;

Člen dozorčí rady:

Saleya, a.s., Sidoti, a.s., Vila Anička, a.s.

K 30. červnu 2018 Zdeněk Havelka nemá žádnou majetkovou spoluúčasť v jiné společnosti.

Management společnosti CPI Retail Portfolio I, a.s.

V pololetí 2018 bylo managementem společnosti představenstvo CPI Retail Portfolio I, a.s.
Pracoviště managementu Společnosti se nachází na adrese Vladislavova 1390/17, 110 00, Praha 1.

Výbor pro audit

Výbor pro audit je kontrolním orgánem, který zejména sleduje účinnost vnitřní kontroly, systému řízení rizik, sleduje postup sestavování účetní závěrky. Dále posuzuje nezávislost statutárního auditora a auditorské společnosti a poskytování neauditních služeb Společnosti.

Členové výboru pro audit CPI Retail Portfolio I, a.s. k 30. červnu 2018:

Jiří Medřický - předseda výboru pro audit, nezávislý
Iveta Krašovicová - členka výboru pro audit, nezávislá
Zdeněk Havelka - člen výboru pro audit

Principy odměňování členů dozorčí rady a představenstva Společnosti a managementu Společnosti

Společnost CPI Retail Portfolio I, a.s., nemá stanoveny žádné principy odměňování členů dozorčí rady a představenstva.

Mzdové náklady za rok 2017 (v tis. Kč.)	Skupina	Emitent
Představenstvo	0	0
Dozorčí rada	0	0

Členové managementu společností ve Skupině neměli za období 6 měsíců končící 30. červnem 2018 a rok 2017 žádné peněžní ani nepeněžní příjmy kromě mzdy, kterou pobírali jako zaměstnanci skupiny CPI PROPERTY GROUP. Mzdy nemají variabilní složku.

Ve vlastnictví členů dozorčí rady, členů představenstva, ostatních osob s řídicí pravomocí a osob jim blízkých nejsou žádné akcie vydané společností CPI Retail Portfolio I, a.s. a nejsou smluvními stranami opčních a obdobných smluv, jejichž podkladovým aktivem jsou účastnické cenné papíry vydané společností CPI Retail Portfolio I, a.s. a ani neexistují takové smlouvy, které jsou uzavřeny v jejich prospěch.

Vzhledem k tomu, že společnost CPI Retail Portfolio I, a.s. nemá zaměstnance (ani vedoucí pracovníky ve smyslu zákoníku práce), žádné prémie jim nebyly vyplaceny.

Prohlášení

U členů dozorčí rady, členů představenstva a managementu společnosti CPI Retail Portfolio I, a.s., neexistují žádné střety zájmů.

Vnitřní kontrola a zpráva o rizicích

Nezbytnou součástí systému kontroly jsou vnitřní směrnice společnosti CPI Retail Portfolio I, a.s. vztahující se k účetnictví, jejichž podstatou je určení postupů, odpovědných osob i termínů jednotlivých úkonů. Mezi interní předpisy využívané společností CPI Retail Portfolio I, a.s. patří především podpisový a odpovědnostní řád, oběh účetních dokladů, účtový rozvrh, vnitřní předpis upravující pravidla týkající se dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku, pravidla týkající se problematiky zásob, pravidla pro účtování nákladů a výnosů, předpisy upravující problematiku inventarizací, předpisy upravující pravidla pro účtování o opravných položkách, tvorbě a zúčtování rezerv, pravidla pro sestavení účetní závěrky a další interní předpisy.

V rámci účetní jednotky jsou prováděny průběžné kontroly vazeb mezi jednotlivými účty v oblasti dlouhodobého majetku, zásob, krátkodobého finančního majetku a v oblasti zúčtovacích vztahů. Proces kontroly je průběžně vyhodnocován a v případě zjištěných nedostatků, jsou učiněny kroky k rychlé nápravě a k jejich dalšímu zamezení. Účetní výkazy jsou čtvrtletně předkládány managementu společnosti CPI Retail Portfolio I, a.s.

Systém vnitřní kontroly ve společnosti CPI Retail Portfolio I, a.s. spočívá jak na interní předpisové základně obsahující kontrolní mechanismy a aktivní činnosti dozorčího orgánu, tak i na externím auditu, který je prováděn dvakrát do roka (předběžný audit a audit za běžné účetní období). Výsledky externích auditů jsou předkládány představenstvu a dozorčí radě společnosti CPI Retail Portfolio I, a.s., které k vyvození důsledků a následných kroků z toho nálezu pověřují management společnosti CPI Retail Portfolio I, a.s.

Kontrola interních procesů jednotlivých oddělení spadá plně do kompetence a odpovědnosti jednotlivých členů managementu společnosti CPI Retail Portfolio I, a.s. Členové managementu společnosti CPI Retail Portfolio I, a.s., jsou v rámci vnitřní kontroly odpovědní za:

- spolehlivost a sdílení informací;
- dodržování obecně závazných právních norem a interních předpisů;
- ochranu majetku a správné využívání zdrojů;
- dosahování stanovených cílů.

K 30. červnu 2018 byla společnost CPI Retail Portfolio I, a.s., vystavena následujícím rizikům, která vyplývají z finančních aktiv a finančních závazků:

Kreditní riziko

Kreditní riziko představuje riziko ztrát, kterým je Skupina vystavena v případě, že třetí strany (např. nájemci) nesplní svůj závazek vůči Skupině vyplývající z finančních nebo obchodních vztahů Skupiny. Skupina je vystavena kreditnímu riziku zejména při pronájmu (primárně pohledávky z obchodních vztahů) a finančních aktivitách, včetně vkladů v bankách a finančních institucích, transakcích v zahraničních měnách a jiných finančních instrumentech.

Úvěrové riziko

Úvěrové riziko představuje riziko, že protistrana nesplní své závazky z finančního nástroje nebo zákaznické smlouvy, což bude mít za následek finanční ztrátu. Skupina je vystavena úvěrovému riziku zejména v důsledku své nájemní činnosti (především u pohledávek z obchodních vztahů) a v důsledku své finanční činnosti (poskytování úvěrů, nákup dluhopisů, vklady u bank a finančních institucí a jiné finanční nástroje). Úvěrová rizika jsou řešena vrcholovým managementem prostřednictvím účinného fungování právního, prodejního nebo jiného souvisejícího oddělení k zabránění nadměrného nárůstu rizikových pohledávek. Ke dni sestavení výkazu o finanční pozici neexistují žádné významné koncentrace úvěrových rizik k žádnému z jednotlivých zákazníků nebo skupině zákazníků. Maximální angažovanost Společnosti vůči úvěrovému riziku odpovídá účetní hodnotě každého finančního aktiva v rozvaze.

Riziko pohledávek z nájemného Skupina omezuje požadavkem zaplatit kauci ještě před nastěhováním nájemce, což umožňuje Skupině započítat případné dluhy nájemníků proti těmto kaucím. Pokud nájemce nezaplatí nájemné, pohledávka je vymáhaná interně. V případě neúspěchu je případ předán externímu advokátovi za účelem vytvoření právního základu umožňujícího vystěhování nájemce. Solventnost nájemců Skupiny je předmětem ověření ještě před podpisem nájemní smlouvy. Stav pohledávek je monitorován průběžně, aby bylo možné výrazně snížit expozici Skupiny vůči rizikovým pohledávkám. Zhoršení regionálních ekonomických podmínek, včetně nárůstu nezaměstnanosti a poklesu mezd a platů, může snížit schopnost nebo ochotu nájemců pravidelně platit nájemné. Skupina má databázi pro správu dlužníků, vytváří segmentové reporty a provádí hodnocení nájemců k identifikaci rizikových faktorů. K jejich okamžitému řešení používá odpovídající vhodná opatření.

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

Riziko likvidity

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

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

Tržní riziko

Tržní riziko zahrnuje možnost negativního vývoje hodnoty aktiv Skupiny, v důsledku neočekávaných změn tržních podmínek, jako jsou měnové kurzy nebo úrokové sazby. Skupina je vystavena různým rizikům spojených s dopadem výkyvů v běžných tržních úrokových sazeb na její čistou pozici a peněžní toky. Úrokové riziko je riziko, kde se reálná hodnota budoucích peněžních toků z finančních nástrojů mění v důsledku změn tržních úrokových sazeb.

K 30. červnu 2018 byla Společnost vystavena následujícím rizikům, která vyplývají z její podnikatelské činnosti:

Závislost společnosti CPI Retail Portfolio I, a.s., na pronájmu nemovitostí

Vzhledem ke skutečnosti, že Skupina podniká v oblasti pronájmu nemovitostí, jsou její hospodářské výsledky závislé na existenci nájemců ochotných a schopných platit nájem a provozovat nemovitosti vlastněné společností Skupinou. Pokud by došlo k významné ztrátě nájemců, mohla by tato skutečnost negativně ovlivnit hospodářskou a finanční situaci Skupiny.

Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany současných či budoucích nájemců

Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany současných či budoucích nájemců představuje riziko, že Skupina (jako pronajímatel) nebude v případě předčasného ukončení nájemní smlouvy schopna okamžitě nalézt jiného nájemce ochotného uzavřít nájemní smlouvu za srovnatelných podmínek.

Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí

Riziko investování do nemovitostí je spojeno s jejich nízkou likviditou. Na rozdíl od finančních aktiv je prodej nemovitostí složitější a dlouhodobou záležitostí, což může negativně ovlivnit výnosnost investice do nemovitostí.

Rizika ze strany nájemníků

Rizika ze strany nájemníků, kteří jsou v nemovitostech Skupiny v podnájmu, mohou mít vliv na Společnost. Rizikové faktory hrozící nájemníkům mohou nepřímo ovlivnit schopnost Skupiny dostát svých finančních závazků.

Riziko poškození nemovitostí a nenadálá potřeba oprav

V případě že nemovitosti vlastněné Skupinou jsou podstatně poškozeny přírodní nebo nějakou jinou nepředvídatelnou událostí nebo se vyskytne nenadálá potřeba oprav, je možné, že tato událost podstatně sníží tržní hodnotu nemovitostí. Stejný efekt se může vyskytnout, pokud Skupina řádně neudržuje nemovitosti ať z nedostatku likvidity nebo z jiných důvodů.

Rizika spojená s pojištěním majetku Skupiny

Skupina uzavřela smlouvy na pojištění majetku na svá nejdůležitější aktiva. Nicméně Skupina nemůže garantovat, že platby pojistného nebudou mít negativní dopad na její aktiva a ekonomickou a finanční situaci způsobenou nedostatkem peněžních prostředků.

Riziko střetu zájmů mezi akcionářem a držitelem dluhopisu Skupiny

Skupina nemůže vyloučit, že v budoucnu nenastane žádná změna ve strategii skupiny CPI PROPERTY GROUP a že akcionář nebo některý z členů skupiny CPI PROPERTY GROUP nezačne podnikat kroky (fúze, transakce, akvizice, distribuce, prodej aktiv aj.), které mohou být prováděny ve prospěch skupiny CPI PROPERTY GROUP a ne ve prospěch Skupiny. Takové případné změny mohou způsobit významný dopad na hospodářskou situaci Skupiny.

Riziko zahájení insolvenčního řízení

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

Kodex řízení a správy Skupiny

Skupina nepřijala závazně žádný kodex řízení a správy společnosti. Skupina dodržuje všechna ustanovení podle zákona o Obchodních korporacích týkající se práv akcionářů - především jejich práva ovlivňovat společnost CPI Retail Portfolio I, a.s., v určitých základních věcech, jako jsou volba členů představenstva a změny stanov. Společnost CPI retail Portfolio I, a.s., řádně svolává valné hromady a zajišťuje rovné zacházení se všemi akcionáři. Při plnění svých zákonných povinností Skupina pravidelně informuje o finanční situaci, výkonnosti, vlastnictví a řízení. Nad rámec svých zákonných povinností Skupina průběžně informuje o všech podstatných záležitostech mající dopad na její činnost. Důvodem, proč Skupina nevytvořila ani nepřijala žádný kodex, je především skutečnost, že akcie emitované Skupinou, nejsou veřejně obchodovány a také existující jednoduchá akcionářská struktura s jediným akcionářem.

V Praze dne 21. září 2018



Ing. Zdeněk Havelka
člen představenstva
CPI Retail Portfolio I, a.s.

CPI Retail Portfolio I, a.s.

**ZKRÁCENÁ MEZITÍMNÍ KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ
ZÁVĚRKA K 30. ČERVNU 2018**

(NEAUDITOVANÁ)

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

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

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

Za období 6 měsíců končící

	Bod	30. června 2018	30. června 2017
Hrubé příjmy z pronájmu a služeb	4.1	15,793	14,061
Čisté výnosy související se službami spojenými s nájmem	4.2	1,222	1,664
Náklady na provoz nemovitostí	4.3	(1,519)	(3,056)
Příjmy z pronájmů		15,495	12,669
Výnosy celkem		17,014	15,725
Celkové přímé provozní výdaje		(1,519)	(3,056)
Čistý výsledek hospodaření		15,495	12,669
Ostatní provozní příjmy	4.4	--	126
Správní náklady	4.5	(4,928)	(4,317)
Ostatní provozní náklady	4.6	(36)	(90)
Provozní výsledek		10,531	8,388
Úrokové výnosy	4.7	672	2,252
Úrokové náklady	4.8	(9,338)	(9,060)
Ostatní čistý finanční výsledek	4.9	(53)	(147)
Čisté finanční náklady		(8,719)	(6,955)
Zisk před zdaněním		1,812	1,433
Daň z příjmů	4.10	(344)	(274)
Zisk z pokračujících činností		1,468	1,159
Úplný výsledek za účetní období		1,468	1,159
Zisk připadající na:			
Vlastníky Společnosti		1,468	1,159
Úplný výsledek celkem za účetní období připadající na:			
Vlastníky Společnosti		1,468	1,159
Zisk na akcii	5.8		
Základní zisk na akcii		73.38	57.96
Zředený zisk na akcii		73.38	57.96

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI

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

	Bod	30. června 2018	31. prosince 2017
DLOUHODOBÁ AKTIVA			
Investice do nemovitostí	5.1	393,716	393,700
Realizovatelná finanční aktiva	5.2	344	344
Dlouhodobá aktiva celkem		394,060	394,044
KRÁTKODOBÁ AKTIVA			
Krátkodobé daňové pohledávky		1,466	1,139
Pohledávky z obchodních vztahů	5.4	1,552	3,852
Poskytnuté úvěry	5.3	45,759	45,088
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	5.5	148,117	138,437
Ostatní krátkodobá finanční aktiva	5.6	11,688	11,688
Ostatní krátkodobá nefinanční aktiva	5.7	2,344	2,222
Krátkodobá aktiva celkem		210,926	202,426
AKTIVA CELKEM		604,986	596,470
VLASTNÍ KAPITÁL			
Vlastní kapitál připadající na vlastníky Společnosti	5.8	159,328	157,860
Vlastní kapitál celkem		159,328	157,860
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY			
Vydané dluhopisy	5.9	--	250,466
Finanční závazky	5.10	37,972	37,972
Odložené daňové závazky		35,705	35,361
Ostatní dlouhodobé závazky	5.11	105,774	97,161
Dlouhodobé závazky celkem		179,451	420,960
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY			
Krátkodobé dluhopisy	5.9	253,237	2,316
Finanční závazky	5.10	1,993	102
Závazky z obchodních vztahů	5.12	6,005	11,679
Zálohy	5.13	4,334	3,006
Ostatní krátkodobé finanční závazky	5.14	115	11
Ostatní krátkodobé nefinanční závazky	5.15	523	536
Krátkodobé závazky celkem		266,207	17,650
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		604,986	596,470

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

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

	Bod	Základní kapitál	Zákonný rezervní fond	Ostatní kapitálové fondy	Výsledek hospodaření minulých let	Vlastní kapitál připadající na vlastníky společnosti celkem	Nekontrolní podíly	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. lednu 2018		2,000	325	2,511	153,024	157,860	--	157,860
Úplný výsledek za účetní období								
<i>Zisk za účetní období</i>		--	--	--	1,468	1,468	--	1,468
<i>Ostatní úplný výsledek celkem/(výdaje)</i>		--	--	--	--	--	--	--
Úplný výsledek za účetní období		--	--	--	1,468	1,468	--	1,468
Vklady vlastníků/výplaty vlastníků společnosti								
Podíly ze zisku		--	--	--	--	--	--	--
Vklady vlastníků/výplaty vlastníků společnosti celkem		--	--	--	--	--	--	--
Zůstatek k 30. červnu 2018		2,000	325	2,511	154,492	159,328	--	159,328

	Bod	Základní kapitál	Zákonný rezervní fond	Ostatní kapitálové fondy	Výsledek hospodaření minulých let	Vlastní kapitál připadající na vlastníky společnosti celkem	Nekontrolní podíly	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. lednu 2017		2,000	325	2,511	114,373	119,209	--	119,209
Úplný výsledek za účetní období								
<i>Ztráta za účetní období</i>		--	--	--	1,159	1,159	--	1,159
<i>Ostatní úplný výsledek celkem/(výdaje)</i>		--	--	--	--	--	--	--
Úplný výsledek za účetní období		--	--	--	1,159	1,159	--	1,159
Vklady vlastníků/výplaty vlastníků společnosti								
Podíly ze zisku		--	--	--	--	--	--	--
Vklady vlastníků/výplaty vlastníků společnosti celkem		--	--	--	--	--	--	--
Zůstatek k 30. červnu 2017		2,000	325	2,511	115,532	120,368	--	120,368

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ

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

	Bod	30. června 2018	30. června 2017
ZISK / (ZTRÁTA) PŘED ZDANĚNÍM		1,812	1,433
<i>Úpravy o:</i>			
Čisté finanční náklady	4.7, 4.8	8,719	6,943
Kurzové rozdíly	4.9	(7)	12
Zisk před změnami pracovního kapitálu a rezerv		10,524	8,388
Snížení / (Zvýšení) pohledávek		2,185	(5,006)
Zvýšení závazků		3,642	1,997
Zaplacená daň z příjmů		(325)	(813)
ČISTÉ PENĚŽNÍ TOKY Z PROVOZNÍ ČINNOSTI		16,026	4,566
Pořízení investic do nemovitostí	5.1	(16)	(15,811)
Ostatní úvěry splacené	5.3	--	7,729
ČISTÉ PENĚŽNÍ TOKY POUŽÍVANÉ PŘI INVESTIČNÍ ČINNOSTI		(16)	(8,085)
Čerpání půjček	5.10	--	23,809
(Splacené) půjčky	5.10	--	(7,772)
Zaplacené úroky		(6,330)	(9,689)
ČISTÉ PENĚŽNÍ TOKY POUŽITÉ PRO AKTIVITY FINANCOVÁNÍ		(6,330)	6,348
ČISTÝ NÁRŮST PENĚŽNÍCH PROSTŘEDKŮ		9,680	2,832
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku roku		138,437	108,038
PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKUIVALENTY NA KONCI ROKU		148,117	110,870

PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ 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 2018

Člen

Zdeněk Havelka, od 6. června 2017

Člen

Martin Němeček, od 30. prosince 2015

Představenstvo ke dni 31. prosince 2017

Člen

Zdeněk Havelka, od 6. června 2012

Člen

Martin Němeček, od 30. prosince 2015

Dozorčí rada

Dozorčí rada ke dni 30. června 2018

Člen

Milan Trněný, od 4. března 2014

Dozorčí rada ke dni 31. prosince 2017

Člen

Milan Trněný, od 4. března 2014

Zaměstnanci

Skupina nemá žádné zaměstnance k 30. červnu 2018 (k 31. prosinci 2017 – 0 zaměstnanců).

2 Základní předpoklady pro sestavení účetní závěrky a účetní politiky

Zkrácená mezitímní konsolidovaná 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.

2.1 Základní předpoklady pro sestavení účetní závěrky

Tato zkrácená mezitímní konsolidovaná účetní závěrka za prvních šest měsíců roku sestavená ke dni 30. června 2018 byla zpracována v souladu s mezinárodním účetním standardem IAS 34 „Mezitímní účetní 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 21. září 2018.

2.2 Změna účetních politik

Při sestavení zkrácené mezitímní konsolidované účetní závěrky za prvních šest měsíců roku 2018 Skupina použila stejné účetní politiky a metody výpočtů jako v poslední roční konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2017.

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 2018 (seznam neobsahuje nové nebo změněné standardy a interpretace, které nejsou pro Skupinu relevantní).

IFRS 15, "Výnosy ze smluv se zákazníky" poskytuje rámec, který nahrazuje všechny stávající předpisy upravující účtování výnosů.

IFRS 15 nahrazuje IAS 11 "Smlouvy o zhotovení", IAS 18 "Výnosy" a související interpretace a vztahuje se na všechny výnosy vyplývající ze smluv se zákazníky, ledaže jsou tyto smlouvy v rozsahu jiných standardů.

Nový standard definuje pětistupňový model k určení, kdy má být uznán výnos a v jaké výši. 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. V závislosti na tom, zda jsou splněna určitá kritéria, jsou příjmy uznány:

- v průběhu času, a to způsobem, který znázorňuje výkonnost subjektu; nebo
- v okamžiku, kdy je kontrola zboží nebo služeb převedena na zákazníka.

IFRS 15 rovněž definuje zásady, které účetní jednotka uplatňuje při poskytování kvalitativních a kvantitativních informací, které poskytují uživatelům užitečné informace o povaze, výši, načasování a rizika výnosů a peněžních toků vyplývajících ze smlouvy se zákazníkem.

Skupina přijala požadavky standardu IFRS 15 s účinností od 1. ledna 2018.

Skupina přijala IFRS 15 s použitím kumulativní metody (dopad této kumulativní metody je zachycen úpravou počátečního zůstatku vlastního kapitálu ke dni přijetí standardu s tím, že částky srovnávacího období nebyly upraveny).

Skupina analyzovala dopad IFRS 15 na výnosové toky a na základě zveřejňování srovnatelných údajů v obou standardech Skupina neidentifikovala žádný dopad IFRS 15 na počáteční zůstatek vlastního kapitálu, ani na zkrácenou mezitímní konsolidovanou účetní závěrku (mezitímní výkaz peněžních toků, mezitímní výkaz o finanční pozici, mezitímní výkaz o úplném výsledku a OCI).

Podle IFRS 15 jsou výnosy uznány, když zákazník získá kontrolu nad zbožím či službami. Stanovení načasování převodu kontroly v určitém okamžiku nebo v čase vyžaduje odborný úsudek Skupiny.

Níže uvedená tabulka zachycuje dopad nových pravidel IFRS 15 na jednotlivé výnosové toky Skupiny:

Hrubé příjmy z pronájmu a služeb	
Výnosový tok	Závěr
Největší část výnosů je generována z pronájmu investičního majetku Skupiny. V současné době všechny příjmy z pronájmu jsou z provozních leasingů. Příjmy z pronájmu jsou vykázány rovnoměrně po dobu trvání operativního leasingu. Poskytnuté pobídky k pronájmu jsou vykazovány jako nedílná součást celkových příjmů z pronájmu po dobu trvání smlouvy.	Tyto výnosy představují příjem z nájemného, který není v rozsahu IFRS 15 a řídí se pravidly IAS 17/IFRS 16.
Čisté výnosy související se službami spojenými s nájmem	
Výnosový tok	Závěr
Vedle leasingových splátek jsou nájemcům účtovány i poplatky za údržbu, veřejné služby, úklid atd. Tento typ výnosů se běžně označuje jako výnosy související s poplatky za služby. V některých prostorách jsou poplatky za služby přímo přefakturovány (např. elektřina). Nájemce platí zálohy, které jsou zúčtovány na roční bázi na základě skutečných nákladů. V tomto případě je tato zálohová platba od nájemce, jakož i částka splatná dodavateli takové služby zaznamenána pouze do výkazu o finanční pozici. Nájemníci v určitých provozovnách však platí paušální měsíční poplatek za služby a tento poplatek je vykázán jako výnos založený na vydaných fakturách a dohadech. Výnosy z poplatků za služby a výnosy z prodeje elektřiny jsou vykazovány společně s náklady za služby a náklady na prodej – elektřina v rámci finančních výkazů jako Čistý výnos související s poplatky za služby. Skupina posoudila, že služby poskytované nájemcům podle nájemní smlouvy jsou považovány za jedno nebo více plnění. Poplatek za službu zahrnuje služby jako je údržba, čištění, služby atd. Skupina poskytuje významnou službu integrace služeb do svazku, který představuje kombinovaný výstup pro nájemce. Jednoduše řečeno, nájemníci očekávají určitou úroveň služeb (tekoucí voda, pracovní topení a elektřina, úklid atd.) a hodnota těchto služeb je obsažena v tomto balíku služeb, než aby služby byly účtovány jednotlivě. Proto lze konstatovat, že tyto neleasingové služby jsou obsahem tohoto rámce plnění smluv o pronájmu. Některé neleasingové služby jsou přímo přefakturovány na základě faktur dodavatelů, a proto Skupina považuje kupní cenu za služby na úrovni samostatné prodejní ceny za služby nájemcům. U služeb účtovaných na měsíční bázi se výpočet měsíčního poplatku provádí tak, aby byly pokryty alespoň související výdaje. Skupina obvykle neposkytuje slevy na služby. Ceny leasingové složky jsou vždy považovány za tržní cenu ke dni uzavření smlouvy. Proto by se rozdělení ceny mezi leasingovou a neleasingovou složku podle IFRS 15 nemělo lišit od cen stanovených ve smlouvě.	Výše a načasování výnosů uznaných podle IFRS 15 jsou v souladu s postupy Skupiny.

Podle požadavků IFRS 15, Skupina ve své Zkrácené mezitímní konsolidované účetní závěrce rozčleňuje výnosy (bod 3) ze smluv se zákazníky do kategorií dle toho, jak je jejich povaha, výše, načasování a nejistota výnosů a peněžních toků ovlivněna ekonomickými faktory.

IFRS 9, "Finanční nástroje", se zabývá klasifikací, měřením a uznáváním finančních aktiv a finančními závazky.

IFRS 9 zavádí nové požadavky pro klasifikaci a ocenění finančních aktiv. Dle IFRS 9 jsou finanční aktiva klasifikována a oceněna na základě business modelu, který odpovídá způsobu jejich držby a charakteristikám jejich zasmluvněných peněžních toků. IFRS 9 zavádí dodatečné změny vztahující se k finančním závazkům. IFRS 9 vstoupila v platnost pro účetní období začínající od 1. ledna 2018 a nahrazuje požadavky IAS 39 "Finanční nástroje: účtování a oceňování", který upravoval klasifikaci a ocenění finančních nástrojů.

A/ Klasifikace a ocenění finančních aktiv a finanční závazků

IFRS 9 zachovává, ale zjednodušuje smíšený model ocenění a zavádí tři primární kategorie ocenění finančních aktiv: naběhlá hodnota, reálná hodnota do ostatního úplného výsledku (FVOCI) a reálná hodnota do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Finanční aktiva se oceňují v naběhlé hodnotě, pokud splňují obě následující podmínky a nejsou oceňovány na reálnou hodnotu (FVTPL):

- finanční aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet finanční aktiva za účelem získání smluvních peněžních toků;
- smluvní podmínky stanoví konkrétní data peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Dluhové investice musí být oceněny reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVOCI) pokud jsou splněny obě následující podmínky a nejsou oceňovány na reálnou hodnotu (FVTPL):

- jsou drženy v rámci obchodního modelu, jehož cíle je dosaženo jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem finančních aktiv, a
- smluvní podmínky stanoví konkrétní data peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Při prvotním vykázání investice do kapitálových nástrojů, která není držena pro obchodování, se Skupina může neodvolatelně rozhodnout, že bude následné změny reálné hodnoty investice bude vykazovat v ostatním úplném výsledku. Tato volba se provádí pro každou jednotlivou investici.

Všechna finanční aktiva, která nejsou oceňována v naběhlé hodnotě ani v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku, jak je popsáno výše, se oceňují v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty. To zahrnuje také všechna derivátová finanční aktiva.

U finančních aktiv nebo finančních závazků nezařazených do kategorie ocenění reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty bude reálná hodnota zvýšena nebo snížena o transakční náklady, které přímo souvisejí s pořízením nebo vydáním finančního aktiva nebo finančního závazku.

Následující požadavky platí pro následné ocenění finančních aktiv:

Finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty: Tato aktiva jsou následně oceňována reálnou hodnotou. Čistý zisk a ztráty, včetně úroků nebo výnosů z dividend, jsou vykázány v zisku nebo ztrátě.

Finanční aktiva v naběhlé hodnotě: Tato aktiva jsou následně oceňována naběhlou hodnotou pomocí metody efektivní úrokové hodnoty. Zůstatková cena se snižuje o ztráty ze snížení hodnoty. Úrokový výnos, kurzové zisky a ztráty a snížení hodnoty jsou vykázány v zisku nebo ztrátě. Jakýkoli zisk nebo ztráta vzniklý při odúčtování aktiva je vykázán v zisku nebo ztrátě.

Dluhové investice v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku: Tato aktiva jsou následně oceňována reálnou hodnotou. Výnosy z úroků vypočtené pomocí metody efektivní úrokové hodnoty, kurzových zisků a ztrát

a poškození, jsou vykázány v zisku nebo ztrátě. Ostatní čisté zisky a ztráty jsou rozpoznávány v OCI. Při odúčtování aktiva jsou zisky a ztráty nahromaděné v OCI přeřazeny do zisku nebo ztráty.

Kapitálové nástroje v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku: Tato aktiva jsou následně oceňována reálnou hodnotou. Dividendy se uznávají jako příjmy v zisku nebo ztrátě, pokud dividenda jednoznačně nepředstavuje úhradu části nákladů na investici. Ostatní čisté zisky a ztráty jsou vykázány v ostatním úplném výsledku a nikdy nejsou překlasifikovány do zisku nebo ztráty.

Následující tabulka ukazuje klasifikaci finančních aktiv Skupiny dle požadavků IAS 39 a IFRS 9 k 1. lednu 2018:

Finanční aktiva	Původní klasifikace dle IAS 39	Nová klasifikace podle IFRS 9	Účetní hodnota podle IAS 39	Nová účetní hodnota podle IFRS 9
Realizovatelná finanční aktiva	Finanční aktiva určená k prodeji	Dluhové investice v reálné hodnotě do OCI	344	344
Poskytnuté úvěry	Poskytnuté úvěry a pohledávky	Finanční aktiva v naběhlé hodnotě	45,088	45,088
Pohledávky z obchodních vztahů	Poskytnuté úvěry a pohledávky	Finanční aktiva v naběhlé hodnotě	3,852	3,852
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	Poskytnuté úvěry a pohledávky	Finanční aktiva v naběhlé hodnotě	138,437	138,437
Ostatní krátkodobá finanční aktiva	Poskytnuté úvěry a pohledávky	Finanční aktiva v naběhlé hodnotě	11,688	11,688
Finanční aktiva celkem			199,409	199,409

B/ Snížení hodnoty (opravná položka) finančních aktiv

IFRS 9 nahrazuje model "vzniklých ztrát" v IAS 39 modelem "znehodnocení úvěrových aktiv", založený na očekávaných úvěrových ztrátách (ECL). Podle IAS 39 byly úvěrové ztráty zohledněny při vzniku ztráty, proto termín 'vzniklé ztráty'. IFRS 9 vyžaduje do budoucna dodržování modelu ECL.

Podle IFRS 9 jsou opravné položky účtovány na základě:

- **12-měsíčních** očekávaných úvěrových ztrát (ECLs): jedná se o ECLs, které vyplývají z možných výchozích událostí během 12 měsíců od data sestavení účetní závěrky;
- očekávaných úvěrových ztrát (ECLs) **za dobu trvání**: Jedná se o ECLs, které vyplývají v důsledku možných výchozích událostí po dobu očekávané životnosti finančního nástroje.

Při určování toho, zda se úvěrové riziko finančního aktiva od prvotního vykázání a při odhadování ECLs podstatně zvýšilo, Skupina zvažuje přiměřené a podpůrné informace, které jsou relevantní a dostupné bez zbytečných nákladů a úsilí. To zahrnuje jak kvantitativní, tak i kvalitativní informace a analýzy, založené na historických zkušenostech Skupiny a kvalifikovaném hodnocení úvěrů, včetně informací o budoucnosti.

Nový model snížení hodnoty se vztahuje na finanční aktiva oceňovaná v naběhlé hodnotě, smluvní aktiva a dluhové investice v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku, nikoliv však na investice do vlastního kapitálu. Podle IFRS 9 jsou úvěrové ztráty vykázány dříve než podle IAS 39.

Finanční aktiva v naběhlé hodnotě se skládají z obchodních pohledávek, hotovosti a peněžních ekvivalentů a poskytnutých půjček.

Ke každému datu sestavení účetní závěrky Skupina posuzuje, zda jsou finanční aktiva v naběhlé hodnotě a dluhové investice v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku úvěrově znehodnoceny. Finanční aktivum je "úvěrově znehodnoceno", pokud došlo k jedné nebo více událostem, které mají negativní dopad na odhadované budoucí peněžní toky z finančních aktiv.

Vykázání opravné položky

Úrokové ztráty finančních aktiv měřených v zůstatkové hodnotě jsou odečteny od hrubé účetní hodnoty aktiv.

U dluhových cenných papírů v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku se příspěvek na ztrátu vykáže v ostatním úplném výsledku namísto snížení účetní hodnoty aktiva.

Metodika opravných položek

IFRS 9 nastiňuje "třífázový" model snížení hodnoty založený na změnách úvěrové kvality od prvotního vykázání:

Fáze 1: zahrnuje finanční nástroje, u nichž od jejich prvotního vykázání nedošlo k výraznému zvýšení úvěrového rizika nebo které mají k datu sestavení účetní závěrky nízké úvěrové riziko. U těchto aktiv se vykazují 12měsíční očekávané úvěrové ztráty a úrokové výnosy se vypočítávají z hrubé účetní hodnoty aktiv (tedy před snížením o opravnou položku). 12měsíční očekávané úvěrové ztráty jsou takové očekávané úvěrové ztráty, které vyplývají z možných výchozích událostí během 12 měsíců od data sestavení účetní závěrky. Nejedná se o očekávanou hodnotu veškerých nerealizovaných peněžních toků za období 12 měsíců, ale o celkovou úvěrovou ztrátu na aktivech váženou pravděpodobností, že k selhání dojde v příštích 12 měsících.

Fáze 2: zahrnuje finanční nástroje, u nichž od jejich prvotního vykázání došlo k výraznému zvýšení úvěrového rizika, avšak aktivum není úvěrově znehodnocené. U těchto aktiv se vykazují celoživotní očekávané úvěrové ztráty, ale úrokové výnosy se stále počítají z hrubé účetní hodnoty aktiva (brutto hodnota). Celoživotní očekávané úvěrové ztráty jsou očekávané úvěrové ztráty vyplývající ze všech možných výchozích událostí po dobu očekávané životnosti finančního nástroje. Očekávané úvěrové ztráty jsou vážený průměr úvěrových ztrát s pravděpodobností selhání ("PD") jako váha.

Fáze 3: zahrnuje finanční aktiva úvěrově znehodnocená k datu sestavení účetní závěrky. U těchto aktiv se vykazují celoživotní očekávané úvěrové ztráty a výnosy z úroků se vypočítají ze zůstatkové účetní hodnoty (netto hodnota).

IFRS 9 vyžaduje, aby vedení Skupiny při určování, zda se úvěrové riziko u finančního nástroje významně zvýšilo, zvážilo přiměřené a doložitelné informace, aby se porovnálo riziko selhání (defaultu), ke kterému došlo k datu závěrky s rizikem selhání (defaultu) při prvotním vykázání finančního nástroje.

Nejběžnějším přístupem je založit výpočet očekávaných úvěrových ztrát na následujícím výpočtu ECL (očekávaná ztráta) = PD (pravděpodobnost selhání/defaultu)* LGD (míra ztráty při selhání)* EAD (expozice při selhání) a výsledek se dále diskontuje pomocí efektivní úrokové míry. Skupina přijala základní zásady tohoto přístupu při stanovení výchozích parametrů pro výpočet očekávaných ztrát.

Finanční aktiva v naběhlé hodnotě tvoří v případě Skupiny obchodní pohledávky, hotovost a peněžní ekvivalenty a poskytnuté půjčky.

Skupina poskytla úvěr spřízněné straně (ORCO PROPERTY GROUP SA) a v souvislosti s tímto úvěrem neidentifikovala významné riziko úvěrových ztrát a proto jak k datu prvotní aplikace IFRS 9 tak k datu závěrky, nevykázala ve vlastním kapitálu či výkazu zisku/ztráty opravnou položku v souvislosti s tímto poskytnutým úvěrem.

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty: Skupina má vklady na bankovních účtech. Pro výpočet očekávaných úvěrových ztrát Skupina použila podobnou metodiku jako v případě poskytnutých půjček.

PD ("Probability of Default") představuje odhad pravděpodobnosti prodlení v daném časovém horizontu; v případě vkladů na bankovních účtech byla odvozena z ratingu jednotlivých bankovních institucí (dle agentury Moody's);

LGD ("Loss Given Default") představuje odhad ztráty vyplývající z prodlení;

EAD ("Exposure At Default"): představuje odhad expozice k budoucímu výchozímu datu, s přihlédnutím k očekávaným změnám expozice po datu závěrky.

Celkový dopad na počáteční zůstatek vlastního kapitálu k 1. lednu 2018 vypočítaný za použití výše uvedené metodiky by činil přibližně 84 tis. Kč, přičemž tento dopad je z pohledu skupiny považován za nevýznamný s ohledem na celkový zůstatek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů (138,437 tis. Kč k 31. prosinci 2017), proto se Skupina rozhodla nezohlednit tuto úpravu ve zkrácené mezitímní konsolidované účetní závěrce Skupiny k 30. červnu 2018.

Obchodní a ostatní pohledávky: je-li pohledávka po splatnosti, pak se pravděpodobnost selhání (PD) odhaduje jako poměr (částka po splatnosti ≥ 180)/celkový roční příjem), který odráží schopnost dlužníků splatit nesplacený zůstatek do jednoho roku. Pokud pohledávka není po splatnosti, pak je PD nastavena na 0,35%. EAD představuje nediskontovanou (s ohledem na nevýznamnost) zůstatkovou hodnotu obchodních a ostatních pohledávek (ve splatnosti i po splatnosti).

Celkový dopad na počáteční zůstatek vlastního kapitálu k 1. lednu 2018 vypočítaný za použití výše uvedené metodiky by činil přibližně 32 Kč, přičemž tento dopad je z pohledu skupiny považován za nevýznamný s ohledem na celkový zůstatek obchodních a ostatních pohledávek (60,628 tis. Kč k 31. prosinci 2017), proto se Skupina rozhodla nezohlednit tuto úpravu ve zkrácené mezitímní konsolidované účetní závěrce Skupiny k 30. červnu 2018.

Skupina dále posoudila nové standardy, novely standardů a interpretací dosud neúčinných k 1. lednu 2018 a neaplikovaných při sestavování této účetní závěrky. Avšak následující změny mohou mít vliv na budoucí účetní závěrky Skupiny:

- **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.

2.3 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 Výnosy

Činnost Skupiny a její hlavní skupiny výnosů jsou popsány v bodě 2.2.

Dopad IFRS 15 na zkrácenou mezitímní konsolidovanou závěrku Skupiny je popsán v bodě 2.2.

V následující tabulce jsou výnosy rozčleněny podle jejich zdroje (jak je popsáno v bodě 2.2):

	Retail / Česká republika	
	30. června 2018	30. června 2017
Čisté výnosy související s poplatky za služby	1,222	1,664
Pojistná plnění	--	126
Ostatní provozní příjmy	--	126

4 Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku hospodaření

4.1 Hrubé příjmy z pronájmu a služeb

Za období 6 měsíců končící

	30. června 2018	30. června 2017
Hrubé příjmy z pronájmu (1)	15,793	14,061
Hrubé příjmy z pronájmu celkem	15,793	14,061

(1) Příjmy z pronájmu Skupiny souvisí s poskytováním pronájmu maloobchodních ploch. Jedná se o maloobchodní řetězec BILLA s celkovou pronajímatelnou plochou 15,107 m² a s dobou ukončení leasingu roku 2020.

4.2 Čisté výnosy související se službami spojenými s nájmem

Za období 6 měsíců končící

	30. června 2018	30. června 2017
Výnosy související se službami spojenými s nájmem	2,746	2,536
Náklady související se službami spojenými s nájmem	(1,524)	(872)
Čisté výnosy související se službami spojenými s nájmem celkem	1,222	1,664

4.3 Náklady na provoz nemovitostí

Za období 6 měsíců končící

	30. června 2018	30. června 2017
Služby spojené s nájmem - neobsazené prostory (4.3.1)	(688)	(526)
Ostatní náklady související s nemovitostmi	(355)	(1,871)
Údržba budov	(223)	(455)
Správa budov a nemovitostí	(117)	(1)
Pojištění	(77)	(61)
Poplatek za pronájem, ostatní poplatky placené realitním makléřům	(59)	(31)
Daň z nemovitostí	--	(111)
Náklady na provoz nemovitostí celkem	(1,519)	(3,056)

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.

4.3.1 Služby spojené s nájmem – neobsazené prostory

Za období 6 měsíců končící

	30. června 2018	30. června 2017
Spotřeba energie	(655)	(257)
Spotřeba materiálu	--	(68)
Odpadové hospodářství	(10)	(14)
Bezpečnostní služby	--	(71)
Úklidové služby	(23)	(116)
Služby spojené s nájmem – neobsazené prostory celkem	(688)	(526)

4.4 Ostatní provozní příjmy

Za období 6 měsíců končící

	30. června 2018	30. června 2017
Pojistná plnění	--	126
Ostatní provozní příjmy celkem	--	126

4.5 Správní náklady

Za období 6 měsíců končící

	30. června 2018	30. června 2017
Účetnictví a ostatní služby (1)	(2,873)	(2,199)
Odměna za finanční záruku (2)	(1,769)	(1,880)
Auditní, daňové a poradenské služby	(43)	(177)
Náklady na ocenění	(176)	(56)
Ostatní správní náklady	(67)	(5)
Správní náklady celkem	(4,928)	(4,317)

- (1) Účetnictví a ostatní služby jsou poskytovány spřízněnou stranou CPI Services, a.s. (viz bod 9), 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 Skupiny související s emitovanými dluhopisy (bod 5.9) a v této souvislosti Skupině vznikají náklady související s odměnou za poskytnutí této záruky.

4.6 Ostatní provozní náklady

Za období 6 měsíců končící

	30. června 2018	30. června 2017
Daňově neuznatelné náklady týkající se DPH	(34)	(90)
Daně a poplatky	(2)	--
Ostatní provozní náklady celkem	(36)	(90)

4.7 Úrokové výnosy

Za období 6 měsíců končící

	30. června 2018	30. června 2017
Úrokové výnosy z úvěrů (1)	672	2,252
Úrokové výnosy celkem	672	2,252

- (1) Úrokové výnosy z úvěrů představují úroky z poskytnuté půjčky vůči společnosti Orco Property Group S.A. v hodnotě 672 tis. Kč (k 30. červnu 2017 v hodnotě 2,252 tis. Kč). Pokles úrokových výnosů souvisí s částečným započtením úvěru přijatého a poskytnutého od společnosti Orco Property Group S.A., viz bod 5.3.

4.8 Úrokové náklady

Za období 6 měsíců končící

	30. června 2018	30. června 2017
Úrokové náklady týkající se bankovních i nebankovních úvěrů (1) (2)	(1,909)	(2,741)
Úrokové náklady na vydané dluhopisy	(7,429)	(6,319)
Úrokové náklady celkem	(9,338)	(9,060)

- (1) Úrokové náklady týkající se nebankovních úvěrů představují úroky z úvěrů od spřízněné strany (viz bod 9), z nichž byl zároveň jeden úvěr vůči Společnosti dne 1. srpna 2017 započten (viz bod 5.3) a došlo tak k mírnému poklesu úrokových nákladů.
- (2) Pokles úrokových nákladů (čistý pokles ve výši 690 tis. Kč) souvisí se splacením poskytnutého úvěru Skupině spřízněnou stranou (CPI Finance Netherlands III B.V.) dne 10. listopadu 2017.

4.9 Ostatní čistý finanční výsledek

Za období 6 měsíců končící

	30. června 2018	30. června 2017
Ostatní čisté finanční výsledky	(37)	(38)
Čistý kurzový zisk	7	--
Čistá kurzová ztráta	--	(12)
Bankovní poplatky	(23)	(97)
Ostatní čistý finanční výsledek celkem	(53)	(147)

4.10 Daň z příjmů

Daň z příjmů vykázaná ve výsledku hospodaření

Za období 6 měsíců končící

	30. června 2018	30. června 2017
Splatný daňový náklad		
Doměrky a vratky za minulé období	--	(2)
Celkem	--	(2)
Odložený daňový náklad		
Změna dočasných rozdílů	(344)	(272)
Celkem	(344)	(272)
Daň z příjmů z pokračujících činností vykázaná ve výsledku hospodaření	(344)	(274)
Daň z příjmů vykázaná ve výsledku hospodaření celkem	(344)	(274)

Daňový náklad za období 6 měsíců končící 30. června 2018 je vykázán na základě nejlepšího možného odhadu efektivní daňové sazby za celý rok 2017 učiněného managementem.

Efektivní daňová sazba uplatňovaná Skupinou v souvislosti s pokračujícími činnostmi za období 6 měsíců končící 30. června 2018 činí 19%.

5 Konsolidovaný výkaz o finanční pozici

5.1 Investice do nemovitostí

Zůstatek k 1. lednu 2017	326,150
Přírůstky	19,943
Ztráta z přecenění	47,607
Zůstatek k 31. prosinci 2017	393,700
Přírůstky	16
Zůstatek k 30. červnu 2018	393,716

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

2018

Přírůstky v roce 2018 souvisejí s probíhající rekonstrukcí (rekonstrukce kotelny) budovy Billa Kolín a Praha 7.

2017

Přírůstky v roce 2017 souvisejí především s probíhající rekonstrukcí budovy Billa Kolín.

5.2 Realizovatelná finanční aktiva

	30. června 2018	31. prosince 2017
CPI Retail Portfolio VII, s.r.o. (podíl 1%)	227	227
CPI Retail Portfolio VI, s.r.o. (podíl 1%)	117	117
Realizovatelná finanční aktiva celkem	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.

5.3 Poskytnuté úvěry

Krátkodobé

	30. června 2018	31. prosince 2017
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám (1)	45,759	45,088
Poskytnuté krátkodobé úvěry celkem po snížení hodnoty	45,759	45,088

- (1) Krátkodobý úvěr poskytnutý spřízněným stranám představuje poskytnutou půjčku vůči Orco Property Group S.A., která vznikla postoupením úvěru mezi Společností a majoritním akcionářem CPI PROPERTY GROUP (v hodnotě 80,207 tis. Kč včetně úroků), ke kterému došlo 1. srpna 2017. K tomuto datu zároveň došlo k zápočtu přijatého úvěru mezi Orco Property Group S.A. a Společností (v hodnotě 35,687 tis. Kč včetně úroků). Nový poskytnutý úvěr vůči Orco Property Group S.A. je úročen roční úrokovou sazbou 3 % a je splatný 31. prosince 2018.

5.4 Pohledávky z obchodních vztahů

Krátkodobé

	30. června 2018	31. prosince 2017
Pohledávky z obchodních vztahů za třetími stranami	1,603	3,903
Snížení hodnoty pohledávek z obchodních vztahů za třetími stranami	(51)	(51)
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů celkem	1,552	3,852

5.5 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

	30. června 2018	31. prosince 2017
Zůstatky na bankovních účtech	148,117	138,437
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	148,117	138,437

K 30. červnu 2018 ani k 31. prosinci 2017 žádné bankovní účty Skupiny nejsou vázány zástavním právem.

5.6 Ostatní krátkodobá finanční aktiva

	30. června 2018	31. prosince 2017
Ostatní pohledávky za spřízněnými stranami (1)	11,688	11,688
Ostatní krátkodobá finanční aktiva celkem	11,688	11,688

(1) Ostatní pohledávky za spřízněnými stranami jsou detailně popsány v bodě 9.

5.7 Ostatní krátkodobá nefinanční aktiva

	30. června 2018	31. prosince 2017
Ostatní zaplacené zálohy třetím stranám	666	356
Daň z příjmu	3	8
Náklady příštích období	1,675	1,858
Ostatní krátkodobá nefinanční aktiva celkem	2,344	2,222

5.8 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 2018, Skupina neupsala žádné nové akcie. Upsaný kapitál Společnosti byl k 30. červnu 2018 tvořen 20 kusy akcií na jméno (k 31. prosinci 2017 – 20 kusů akcií), každá o nominální hodnotě 100 tis. Kč (k 31. prosinci 2017 – 100 tis. Kč).

Upsaný kapitál k 30. červnu 2018 byl ve výši 2,000 tis. Kč (k 31. prosinci 2017 – 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 2018 nebyly provedeny žádné kapitálové vklady. Ostatní kapitálové fondy dosáhly 2.5 mil. Kč k 30. června 2018 (2.5 mil. Kč k 31. prosinci 2017).

Zisk/(ztráta) na akcii

Za období 6 měsíců končící

	30. června 2018	30. června 2017
Čistý zisk/(ztráta) připadající držitelům kmenových akcií za účetní období	1,468	1,159
Zisk/(ztráta) na akcii - základní	73.38	57.96
Zisk/(ztráta) na akcii - zředěný	73.38	57.96

5.9 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 mil. 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, a.s., 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 mil. 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)	13,964	139,640
CPI Retail Portfolio II, a.s. (Komitent)	23,440	234,400
CPI Retail Portfolio III, s.r.o. (Komitent)	23,313	233,130
CPI Retail Portfolio IV, s.r.o. (Komitent)	21,568	215,680
CPI Retail Portfolio V, s.r.o. (Komitent)	11,307	113,070
CPI Retail Portfolio VI, s.r.o. (Komitent)	5,062	50,620
CPI Retail Portfolio VII, s.r.o. (Komitent)	13,846	138,460
Celkem	112,500	1,125,000

Komitenti spolu se společností Czech Property Investments, a.s. (dále jen „Ručitel“) 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.

5.9.1 Vydané dlouhodobé dluhopisy

	30. června 2018		31. prosince 2017	
	Počet vydaných dluhopisů	Hodnota	Počet vydaných dluhopisů	Hodnota
Příjmy z vydaných dluhopisů	--	--	25,271	252,710
Mínus: transakční náklady	--	--	--	(2,244)
Vydané dlouhodobé dluhopisy	--	--	25,271	250,466

5.9.2 Vydané krátkodobé dluhopisy

	30. června 2018		31. prosince 2017	
	Počet vydaných dluhopisů	Hodnota	Počet vydaných dluhopisů	Hodnota
Příjmy z vydaných dluhopisů	25,271	252,710	--	--
Mínus: transakční náklady	--	(1,789)	--	--
transakční náklady + AÚV	--	2,316	--	2,316
Vydané krátkodobé dluhopisy	--	253,237	--	2,316

5.9.3

Vydané dluhopisy celkem	253,237	252,782
--------------------------------	----------------	----------------

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 2018 (k 31. prosinci 2017) byla splněna všechna ujednání o podmínkách financování.

5.10 Finanční závazky

	30. června 2018	31. prosince 2017
Úvěry od spřízněných stran (1)	37,972	37,972
Dlouhodobé finanční závazky celkem	37,972	37,972

	30. června 2018	31. prosince 2017
Úvěry od spřízněných stran (1)	1,993	102
Krátkodobé finanční závazky celkem	1,993	102

(1) Dne 13. prosince 2016 dceřiná společnost CPI Retail Portfolio V, s.r.o. uzavřela smlouvu o úvěru se společností Orco Property Group S.A., se splatností 31. prosince 2024 a úrokovou sazbou 10 % p.a.

5.11 Ostatní dlouhodobé závazky

	30. června 2018	31. prosince 2017
Přijaté zálohy	--	2,787
Nefinanční obchodní a ostatní závazky	--	2,787
Kauce od nájemců	1,099	1,330
Ostatní závazky vůči spřízněným stranám (1)	104,675	93,044
Finanční obchodní a ostatní závazky	105,774	94,374
Ostatní dlouhodobé závazky celkem	105,774	97,161

(1) Ostatní závazky představují závazky z titulu příspěvků do rezervního umořovacího fondu k dluhopisům přijaté od komitentů (viz bod 5.9).

5.12 Závazky z obchodních vztahů

	30. června 2018	31. prosince 2017
Závazky z obchodních vztahů ke spřízněným stranám (1)	5,296	8,479
Závazky z obchodních vztahů ke třetím stranám (2)	709	3,200
Závazky z obchodních vztahů celkem	6,005	11,679

(1) Závazky z obchodních vztahů ke spřízněným stranám vznikají z titulu neuhrazených finančních záruk, které jsou odměnou pro společnost Czech Property Investments, a.s. ručící za závazky Společnosti související s emitovanými dluhopisy (bod 5.9).

(2) Pokles závazků z obchodních vztahů souvisí především se stavebními úpravami (nátěr fasády a oplechování) probíhajícími v roce 2017 na budově Billa – Praha 4, které v roce 2017 činily cca 1,800 tis. Kč.

5.13 Zálohy

	30. června 2018	31. prosince 2017
Zálohy přijaté od třetích stran (1)	4,080	3,006
Kauce od nájemců	254	--
Zálohy celkem	4,334	3,006

(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.

5.14 Ostatní krátkodobé finanční závazky

	30. června 2018	31. prosince 2017
Výnosy příštích období	115	11
Ostatní krátkodobé finanční závazky celkem	115	11

5.15 Ostatní krátkodobé nefinanční závazky

	30. června 2018	31. prosince 2017
Závazky z daně z přidané hodnoty	523	536
Ostatní krátkodobé nefinanční závazky celkem	523	536

6 Řízení finančních rizik a reálné hodnoty

6.1 Reálné hodnoty a finanční instrumenty

6.1.1 Reálná hodnota finančních nástrojů

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

- Úroveň 1: ceny kótované (neupravené) na aktivních trzích pro identická aktiva nebo závazky;
- Úroveň 2: jiné než kótované ceny vstupů obsažené v úrovni 1, které je možné zjistit u aktiva nebo závazku, a to buď přímo (např. ceny), nebo nepřímo (např. odvozením od cen);
- Úroveň 3: metoda ocenění, pro kterou významné vstupy pro určení reálné hodnoty jsou nejméně pozorovatelné.

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.

Přecenění Skupina provádí pravidelně na základě nejlepších odhadů managementu ohledně kreditního rizika, které vychází z existujících, dostupných a pozorovatelných tržních dat:

- pro finanční aktiva určená k prodeji a pro dluhopisy, reálné hodnoty k 30. červnu 2018 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 2018	FVOCI – dluhové investice	Finanční aktiva v naběhlé hodnotě	Ostatní finanční závazky	Celková účetní hodnota	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Realizovatelná finanční aktiva	344	--	--	344	--	--	344	344
Dluhové investice v reálné hodnotě přes OCI (FVOCI)	344	--	--	344	--	--	--	--
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	--	1,552	--	1,552	--	--	--	--
Poskytnuté úvěry	--	45,759	--	45,759	--	--	48,150	48,150
Ostatní krátkodobá finanční aktiva	--	11,688	--	11,688	--	--	--	--
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	--	148,117	--	148,117	--	--	--	--
Krátkodobá finanční aktiva v naběhlé hodnotě	--	207,116	--	207,116	--	--	--	--
Finanční závazky (ostatní půjčky)	--	--	37,972	37,972	--	--	43,632	43,632
Ostatní dlouhodobé závazky	--	--	105,774	105,774	--	--	--	--
Dlouhodobé finanční závazky	--	--	143,746	143,746	--	--	--	--
Vydané dluhopisy	--	--	250,921	250,921	254,454	--	--	254,454
Finanční závazky (ostatní půjčky)	--	--	1,993	1,993	--	--	5,790	5,790
Zálohy	--	--	4,334	4,334	--	--	--	--
Závazky z obchodních vztahů	--	--	6,005	6,005	--	--	--	--
Ostatní finanční krátkodobé závazky	--	--	115	115	--	--	--	--
Krátkodobé finanční závazky	--	--	263,368	263,368	--	--	--	--

31. prosince 2017	Účetní hodnota			Celková účetní hodnota	Reálná hodnota			Celkem
	Finanční aktiva určená k prodeji	Poskytnuté úvěry a pohledávky	Ostatní finanční závazky		Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	
Realizovatelná finanční aktiva	344	--	--	344	--	--	344	344
Realizovatelná finanční aktiva	344	--	--	344				
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	--	3,852	--	3,852	--	--	--	--
Poskytnuté úvěry	--	45,088	--	45,088	--	--	47,479	47,479
Ostatní krátkodobá finanční aktiva	--	11,688	--	11,688	--	--	--	--
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	--	138,437	--	138,437	--	--	--	--
Krátkodobá finanční aktiva	--	199,065	--	199,065				
Vydané dluhopisy	--	--	250,466	250,466	254,454	--	--	254,454
Finanční závazky (ostatní půjčky)	--	--	37,972	37,972	--	--	43,632	43,632
Ostatní dlouhodobé závazky	--	--	97,161	97,161	--	--	--	--
Dlouhodobé finanční závazky	--	--	385,599	385,599				
Finanční závazky (ostatní půjčky)	--	--	102	102	--	--	3,899	3,899
Zálohy	--	--	3,006	3,006	--	--	--	--
Závazky z obchodních vztahů	--	--	11,679	11,679	--	--	--	--
Ostatní finanční krátkodobé závazky	--	--	11	11	--	--	--	--
Krátkodobé finanční závazky	--	--	14,798	14,798				

6.1.2 Ocenění investic do nemovitostí reálnou hodnotou

Investice do nemovitostí Skupiny byly oceněny k 31. prosinci 2017 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 2018 byla oceněná reálná hodnota investic do nemovitostí ve výši 393.7 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 2017	Typ aktiva	Metoda ocenění	Hierarchie reálné hodnoty	Významné nepozorovatelné vstupy	Vážený průměr			
					Min.	Max.	Průměr	
Česká republika - Maloobchodní sklad	Retail	Aktivace příjmů	Úroveň 3	Odhadovaná cena pronájmu za m ²	1,940 Kč/m ²	-	2,382 Kč/m ²	(2,194 Kč/m ²)
				Čistý běžný příjem na m ²	1,515 Kč/m ²	-	2,384 Kč/m ²	(1,963 Kč/m ²)
				Ekvivalentní výnos (yield)	7.65%	-	7.95%	(7.78%)
				Neobsazenost	0%	-	47.91%	(15.63%)
				Reálná hodnota				394 mil. Kč

Analýza citlivosti na změny předpokladů při oceňování investic do nemovitostí

Společnost provedla analýzu citlivosti na změny ocenění investic do nemovitostí.

31. prosince 2017

Česká republika

OHN*	Retail (mil. Kč)		Změna výnosů	
	(5.00%)	(0.25%)	--	0.25%
	386	374	374	363
	--	406	394	382
	5.00%	426	413	401

* odhad hodnoty nájemného

7 Podmíněné závazky a spory

Skupina neneviduje 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.

8 Kapitálové a ostatní závazky

Závazky týkající se kapitálových výdajů

Skupina neneviduje ke dni vydání účetní závěrky na základě uzavřených smluv závazky k budoucím investičním výdajům (0 Kč v roce 2017). Skupina nemá žádné další závazky týkající se kapitálových výdajů s výjimkou výše uvedených.

9 Spřízněné strany

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

Krátkodobé poskytnuté úvěry spřízněným stranám

	30. června 2018	31. prosince 2017
Orco Property Group S.A.	45,759	45,088
Krátkodobé poskytnuté úvěry spřízněným stranám celkem	45,759	45,088

Krátkodobá část poskytnutých úvěrů zahrnuje nesplacené úroky z dlouhodobých úvěrů.

Ostatní krátkodobé pohledávky za spřízněnými stranami

	30. června 2018	31. prosince 2017
CPI Retail Portfolio II, a.s.	5,860	5,860
CPI Retail Portfolio III, s.r.o.	5,828	5,828
Ostatní krátkodobé pohledávky za spřízněnými stranami celkem	11,688	11,688

Dlouhodobé přijaté úvěry od spřízněných stran

	30. června 2018	31. prosince 2017
Orco Property Group S.A.	37,972	37,972
Dlouhodobé přijaté úvěry od spřízněných stran celkem	37,972	37,972

Krátkodobé přijaté úvěry od spřízněných stran

	30. června 2018	31. prosince 2017
Orco Property Group S.A.	1,993	83
CPI Finance Netherlands III B.V.	--	19
Krátkodobé přijaté úvěry od spřízněných stran celkem	1,993	102

Ostatní dlouhodobé závazky vůči spřízněným stranám

	30. června 2018	31. prosince 2017
CPI Retail Portfolio II, a.s.	28,128	25,002
CPI Retail Portfolio III, s.r.o.	27,976	24,867
CPI Retail Portfolio IV, s.r.o.	25,882	23,006
CPI Retail Portfolio VI, s.r.o.	6,074	5,400
CPI Retail Portfolio VII, s.r.o.	16,615	14,769
Ostatní dlouhodobé závazky vůči spřízněným stranám celkem	104,675	93,044

Krátkodobá část přijatých úvěrů zahrnuje nesplacené úroky z dlouhodobých úvěrů.

Krátkodobé závazky vůči spřízněným stranám

	30. června 2018	31. prosince 2017
CPI Services, a.s.	442	704
Czech Property Investments, a.s.	4,854	7,766
CPI – Facility, a.s.	--	9
Krátkodobé závazky vůči spřízněným stranám celkem	5,296	8,479

V průběhu roku Skupina realizovala následující transakce se spřízněnými stranami:

Účetnictví a ostatní služby

	30. června 2018	30. června 2017
CPI Services, a.s.	(2,873)	(2,199)
Účetnictví a ostatní služby vůči spřízněným stranám celkem	(2,873)	(2,199)

Odměna za finanční záruku

	30. června 2018	30. června 2017
Czech Property Investments, a.s.	(1,769)	(1,880)
Odměna za finanční záruku vůči spřízněným stranám celkem	(1,769)	(1,880)

Úrokové výnosy

	30. června 2018	30. června 2017
Czech Property Investments, a.s.	--	43
Majoritní akcionář CPI PROPERTY GROUP	--	2,209
Orco Property Group S.A.	672	--
Úrokové výnosy za spřízněnými stranami celkem	672	2,252

Úrokové náklady

	30. června 2018	30. června 2017
Orco Property Group S.A.	(1,909)	(2,051)
CPI Finance Netherlands III B.V.	--	(690)
Úrokové náklady vůči spřízněným stranám celkem	(1,909)	(2,741)

10 Následné události

10.1 Schůze vlastníků dluhopisů

Společnost dne 19. září 2018 oznámila svolání schůze vlastníků dluhopisů vydaných Skupinou (bod 5.9). Schůze se bude konat 4. října 2018. Důvodem svolání schůze je změna emisních podmínek dluhopisů ve smyslu zavedení práva emitenta učinit dluhopisy kdykoliv předčasně splatnými a zároveň stanovit podmínky práva vlastníků dluhopisů na výplatu jednorázové prémie za situace, kdy emitent využije práva učinit dluhopisy předčasně splatnými.

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

V Praze, dne 21. září 2018

Zdeněk Havelka

Člen představenstva