

---

CPI BYTY, a.s.

## Pololetní zpráva 2016

(neauditovaná)

## OPRAVA INFORMACE

Na základě výzvy od České národní banky v souladu se zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů, CPI Byty, a.s. zveřejňuje následující opravenou informaci ve své pololetní zprávě k 30. červnu 2016:

- V kapitole „Informace o vlastním kapitálu“ v bodě „Akcí“ na straně 16:  
„Akcí CPI BYTY, a.s. jsou zastaveny ve prospěch držitelů dluhopisů prostřednictvím agenta Raiffeisenbank, a.s. pro zajištění.“

## KLÍČOVÉ HODNOTY

Společnost CPI BYTY v číslech – pololetí 2016

**250 844**

Příjem z pronájmu  
(v tis. Kč)

**7 291 815**

Investice do nemovitostí  
(v tis. Kč)

**3 361 788**

Vlastní kapitál  
(v tis. Kč)

**84,9%**

Procento obsazenosti  
(bytů)

**118 947**

Provozní zisk  
(v tis. Kč)

**12 443**

Počet bytů

**84**

Počet zaměstnanců

**7 991 159**

Celková aktiva  
(v tis. Kč)

## OBSAH

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Klíčové hodnoty .....</b>                            | <b>1</b>  |
| <b>Krátce o společnosti CPI BYTY .....</b>              | <b>3</b>  |
| <b>Úvodní slovo ředitele společnosti CPI BYTY .....</b> | <b>4</b>  |
| <b>Zpráva o společnosti CPI BYTY .....</b>              | <b>5</b>  |
| Obecné údaje o Společnosti .....                        | 5         |
| <b>Hospodářský vývoj v České republice .....</b>        | <b>6</b>  |
| <b>Domácí trh v České republice .....</b>               | <b>6</b>  |
| <b>Portfolio společnosti CPI BYTY.....</b>              | <b>7</b>  |
| Základní data o bytovém portfoliu CPI BYTY .....        | 7         |
| Investice do bytového fondu.....                        | 10        |
| <b>Ocenění nemovitostí .....</b>                        | <b>11</b> |
| <b>Analýza výnosů a rozvahy .....</b>                   | <b>13</b> |
| <b>Financování.....</b>                                 | <b>14</b> |
| <b>Informace o vlastním kapitálu .....</b>              | <b>16</b> |
| <b>Výhled .....</b>                                     | <b>17</b> |
| <b>Osoby odpovědné za pololetní zprávu 2016 .....</b>   | <b>18</b> |
| <b>Finanční výkazy .....</b>                            | <b>19</b> |

## KRÁTCE O SPOLEČNOSTI CPI BYTY

Společnost CPI BYTY, a.s. (dále také jen „CPI BYTY“ nebo „Společnost“) je druhým největším poskytovatelem nájemního bydlení v České republice. Bytový fond Společnosti čítá v současné době 12 443 bytů na Severní Moravě, v Severních a Středních Čechách včetně Prahy. Nemovitostní portfolio doplňují nebytové prostory, které jsou pronajímány za tržní nájmné. Hlavním předmětem podnikatelské činnosti společnosti CPI BYTY je pronájem a správa nemovitostí. Zaměstnanci Společnosti poskytují nájemcům komplexní služby v oblasti pronájmu a správy nemovitostí. Cílem Společnosti je rozvíjet potenciál svého nemovitostního portfolia a navyšovat jeho komerční hodnotu. Spolupráce mezi nájemci a podpora vzájemných vztahů jsou klíčovými body prosperujícího podnikání v oblasti nájemního bydlení.

Společnost je součástí skupiny CPI PROPERTY GROUP. CPI PROPERTY GROUP (dále jen "Skupina") 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 se zaměřuje na investice do nemovitostí, má rozvojový potenciál a nabízí plnou podporu třetím osobám.

Skupina CPI PROPERTY GROUP vlastní a spravuje přes 716 tis. m<sup>2</sup> maloobchodních prostor, 1 332 tis. m<sup>2</sup> kancelářských prostor, 35 hotelů s 11 911 lůžky a přibližně 272 tis. m<sup>2</sup> prostor určených pro lehký průmysl a ke skladování. S více než 12 400 byty, je Skupina druhým největším poskytovatelem nájemního bydlení v České republice.

## ÚVODNÍ SLOVO ŘEDITELE SPOLEČNOSTI CPI BYTY

Vážený akcionáři,  
Vážení obchodní partneři,

dovolte mi poděkovat Vám za přízeň, kterou naší společnosti projevujete. V následujícím textu najdete souhrn hlavních bodů první poloviny roku 2016, které ovlivnily chod a hospodaření společnosti CPI Byty, a.s.

Společnost CPI BYTY si i nadále zachovává status druhého největšího poskytovatele nájemního bydlení v České republice. Prostřednictvím pěti poboček aktuálně spravuje téměř 12 500 bytů a množství nebytových prostor v celkem patnácti lokalitách na Severní Moravě, v Severních a Středních Čechách a v Praze.

V roce 2016 společnost navázala na růst z předchozího roku a výší tržeb i opět překonává výsledky předchozích let. Důvodem je především efektivnější práce s portfoliem, vylepšený proces pronájmu bytů a renovací před předáním nemovitosti klientovi. Spoluprací s významnými zaměstnavateli v regionech a navázáním dlouhodobých partnerství využíváme pozitivního ekonomického růstu k dalšímu dlouhodobému pronájmu bytů.

Velmi pozitivní je vývoj v oblasti pohledávek, kde se dostáváme k historickému minimu pod 2 %. To je projevem intenzivní práce s krátkodobými dlužníky a aktivní činnosti při hledání vhodného řešení jejich situace. Zmíněné kroky se projevují také na pozitivním obratu pronajatých a vrácených bytů, které jen v prvním pololetí 2016 překročilo 200 bytů.

Za velice pozitivní považujeme rekonstrukci tepelného hospodářství velké části třineckého portfolia, které bude mít vliv na přímou úsporu pro naše nájemce a povede ke zvýšení standardu jejich bydlení.

Praha, 30. září 2016



**David Štýbr**  
Generální ředitel  
CPI BYTY, a.s.

## ZPRÁVA O SPOLEČNOSTI CPI BYTY

### Obecné údaje o Společnosti

Společnost CPI BYTY, a.s. , se sídlem Praha 1, Vladislavova 1390/17, PSČ 110 00, IČ 262 28 700, vznikla 14. listopadu 2000 zápisem do obchodního rejstříku a byla založena na dobu neurčitou. Aktivitami Společnosti jsou prováděny v souladu s českým právním řádem podle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

Předmětem podnikání je dle článku 3 stanov společnosti CPI BYTY platných k 30. červnu 2016:

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

Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 7990. Dokumenty jsou uloženy ve sbírce listin a ve společnosti CPI BYTY.

Kontaktní údaje:

CPI BYTY, a.s.  
Vladislavova 1390/17  
110 00 Praha 1  
tel.: +420 281 082 110  
fax: +420 281 082 150  
e-mail: info@cpibyty.cz  
www.cpibyty.cz

Mateřskou společností CPI BYTY je společnost Czech Property Investments, a.s., se sídlem Vladislavova 1390/17, Praha 1, PSČ 110 00, IČ 427 16 161, která připravuje konsolidované finanční výkazy a konsolidovanou výroční zprávu v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS) a s Mezinárodními účetními standardy (IAS), jak byly přijaty Evropskou unií.

V prvním pololetí 2016 nebyla učiněna žádná veřejná nabídka na převzetí akcií CPI BYTY. Společnost neučinila veřejnou nabídku na převzetí akcií jiných společností a její obchodní činnost nebyla přerušena. Společnost nebyla zapojena do právního, administrativního nebo arbitrážního soudního řízení, které by mohlo mít významný dopad na její finanční situaci.

Společnost není účastníkem žádných smluv, které by vstupovaly v platnost, byly změněny nebo ukončeny v událostech týkající se změny vlastnictví Společnosti v souvislosti s nabídkou na převzetí Společnosti. Společnost neuzavřela žádné smlouvy se členy představenstva nebo zaměstnanci, na základě kterých by byla vázána brát do úvahy ukončení jejich funkce nebo pracovního poměru v souvislosti s převzetím Společnosti. CPI BYTY nevytvořila žádný program, na jehož základě by zaměstnanci a členové představenstva mohli získat podíl na cenných papírech Společnosti, opce nebo jiná práva k cenným papírům za lepších nežli tržních podmínek.

## HOSPODÁŘSKÝ VÝVOJ V ČESKÉ REPUBLICCE

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

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

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

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

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

## DOMÁCÍ TRH V ČESKÉ REPUBLICCE<sup>1</sup>

Vývoj indexu cen nemovitostí Hypoteční banky (HB INDEX) v prvním čtvrtletí letošního roku potvrdil zrychlující se meziroční růst cen všech typů rezidenčních nemovitostí. Průměrná tržní cena bytů v prvním čtvrtletí letošního roku mírně vzrostla, a dosáhla hodnoty indexu 105,5, tzn. že zůstává 5,5 pcb nad výchozí hodnotou roku 2010. Ceny rodinných domů v průběhu prvního čtvrtletí roku 2016 pokračovaly ve velmi mírném růstu, a to o 1,0 pcb na výslednou rekordní hodnotu HB INDEXu 109,2. Mírně vzrostly také ceny pozemků, a to na výslednou hodnotu HB INDEXu 125,9.

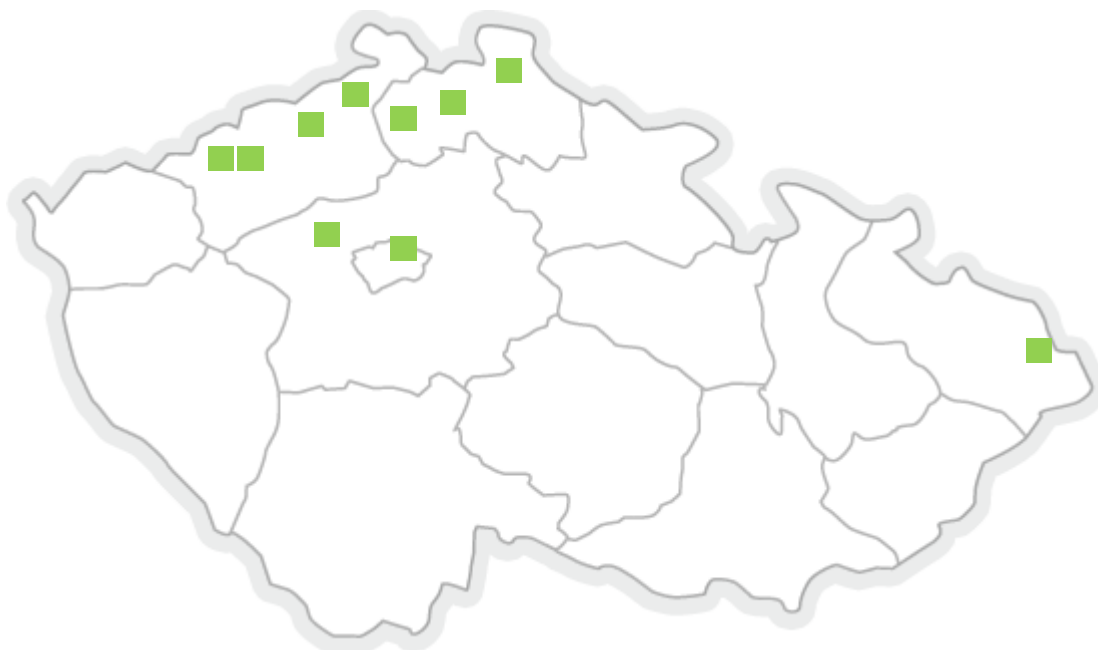
HB Index je pravidelně zveřejňován Hypoteční bankou, a.s. a je založen na expertních odhadech cen trhu nemovitostí. HB Index je kalkulován pro celou Českou republiku, pro tři typy nemovitostí: byty, rodinné domy a pozemky. Báze 100,0 představuje úroveň cenové hladiny k 1.1.2010.

<sup>1</sup> K datu vydání zprávy dostupná data ke Q1 2016



## PORTFOLIO SPOLEČNOSTI CPI BYTY

### Základní data o bytovém portfoliu CPI BYTY



Tabulka 1 Počet bytů k 30. červnu 2016

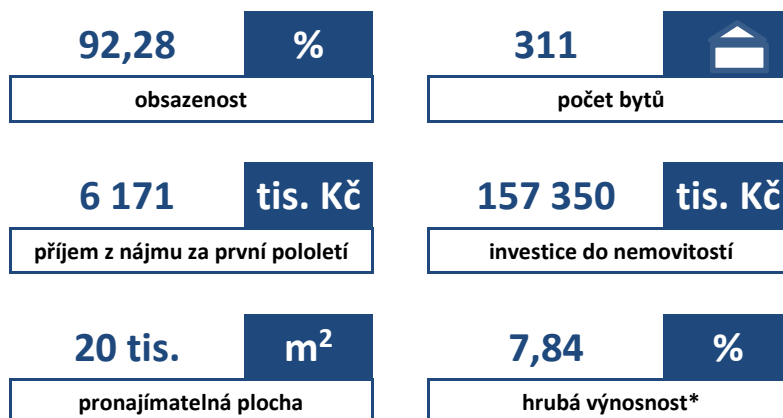
| Město                 | Počet bytů    | Klastr         |
|-----------------------|---------------|----------------|
| Česká Lípa            | 1 708         | Česká Lípa     |
| Litvínov - Janov      | 612           | Janov          |
| Jablonec              | 66            |                |
| Liberec               | 51            | Liberec        |
| Nové Město pod Smrkem | 194           |                |
| Litvínov              | 2 075         | Litvínov       |
| Most                  | 72            |                |
| Praha                 | 462           | Praha          |
| Třinec                | 4 021         |                |
| Český Těšín           | 368           | Třinec         |
| Ústí nad Labem        | 2 489         |                |
| Teplice               | 22            |                |
| Chlumec               | 32            | Ústí nad Labem |
| Děčín                 | 194           |                |
| Slaný                 | 77            |                |
| <b>Celkem</b>         | <b>12 443</b> |                |

### Oblast Česká Lípa



\*Hrubá výnosnost je založena na analýze příjmu z nájmu za první pololetí 2016


### Oblast Liberec



### Oblast Litvínov




### Oblast Janov

|  |  |
|--|--|
| <b>15,52</b> %<br>obsazenost                             | <b>612</b> <br>počet bytů |
| <b>1 698</b> tis. Kč<br>příjem z nájmu za první pololetí | <b>46 500</b> tis. Kč<br>investice do nemovitostí  |
| <b>44 tis.</b> m <sup>2</sup><br>pronajímatelná plocha   | <b>7,30</b> %<br>hrubá výnosnost*  |

### Oblast Praha

|   |  |
|---|--|
| <b>99,13</b> %<br>obsazenost                              | <b>462</b> <br>počet bytů |
| <b>23 194</b> tis. Kč<br>příjem z nájmu za první pololetí | <b>1 086 403</b> tis. Kč<br>investice do nemovitostí   |
| <b>30 tis.</b> m <sup>2</sup><br>pronajímatelná plocha    | <b>4,27</b> %<br>hrubá výnosnost*  |

### Oblast Ústí nad Labem

|   |  |
|---|--|
| <b>84,01</b> %<br>obsazenost                              | <b>2 814</b> <br>počet bytů |
| <b>60 014</b> tis. Kč<br>příjem z nájmu za první pololetí | <b>1 528 722</b> tis. Kč<br>investice do nemovitostí   |
| <b>158 tis.</b> m <sup>2</sup><br>pronajímatelná plocha   | <b>7,85</b> %<br>hrubá výnosnost*  |

## Oblast Třinec



## Investice do bytového fondu

První pololetí roku 2016 bylo opět obdobím realizace výrazných oprav a investic spojených se zlepšením stavebně-technického stavu bytových domů společnosti, ale především pak obdobím, ve kterém byly realizovány výrazné investice spojené s dodávkou tepelné energie do vybraných bytových domů. Konkrétně se jednalo především o Ústí nad Labem, kde byl v 1. pololetí roku 2016 dokončen projekt spojený s odpojením se od stávajícího dodavatele tepelné energie, jehož morálně i technicky zastaralé předávací stanice již nenaplňovaly současné potřeby naší společnosti, resp. vedly k neúměrným nákladům spojených s vytápěním domů a bytů. Tyto nevyhovující předávací stanice byly nahrazeny novými 32 novými moderními předávacími stanicemi, do jejichž pořízení a instalace investovala naše společnost 17 mil. Kč. Tomu předcházelo vypsání výběrové řízení na nového provozovatele stanic a současně i nového dodavatele tepla s tím, se jím stala společnost Chelys, s.r.o., Liberec, která provedla výstavbu a zprovoznění těchto stanic a začala k datu 1. července 2016 s dodávkou tepelné energie. Očekává se, že přínos projektu bude představovat až 20% úsporu na nákladech spojených s dodávkou tepla a teplé vody.

Nemalé částky jsou v letošním roce investovány do oblasti spojené s dodávkou tepelné energie i v Třinci. Na základě technicko-ekonomického vyhodnocení rentability stávajícího způsobu vytápění a ohřevu teplé vody s využitím plynových spotřebičů u 11 vybraných domů v centru Třince bylo rozhodnuto změně způsobu dodávky tepelné energie, resp. o přechodu na využití centrálního zdroje tepla. Celková investice je poměrně rozsáhlá a to nejen finančně, ale také technicky. Zahrnuje totiž jednak výstavbu horkovodu k domům a předávacím stanicím v suterénech našich bytových domů, kde investorem a realizátorem akce je společnost Distribuce tepla Třinec, a.s., a dále pak vlastní dobudování dnes neexistujících rozvodů ústředního topení, teplé vody a studené vody, kterou zajišťuje společnost CPI BYTY, a.s. Jen v letošním roce bude ze strany naší společnosti v rámci této akce investováno 14 mil. Kč a vybrané bytové domy začnou odebírat tepelnou energii z nového zdroje nejpozději od 1. října 2016.

Nicméně dodávka tepla není jediným příjemcem investovaných finančních prostředků. V 1. pololetí tohoto roku byl použit dále použita významná část finančních prostředků na výměnu 11 již nevyhovujících výtahů, kdy celková investovaná částka činila 7,5 mil. Kč. Nemalé částky byly taktéž investovány v Třinci do oprav kanalizačních přípojek a do oddrenážování bytových domů, které se potýkaly s problémem vlhkosti v suterénních prostorách. V České Lípě pokračovaly stavební práce spojené s výměnou výplně otvorů (schodišťové stěny-okna) společných prostor s následnou opravou a výmalbou těchto společných prostor. Součástí těchto prací i odstranění stávajících

dožilých zádveří u vchodů do bytových domů a jejich nahrazení nově vybudovanými závětrými včetně nových zvonkových tabel, osvětlení a poštovních schránek. Do výše zmíněného bylo investováno téměř 3 mil. Kč.

Mezi ostatní nejvíce četné realizované opravy patří především opravy degradovaných střech, vnitřních rozvodů vody, kanalizace či elektrické energie a v neposlední řadě investice do oprav (uvolněných) bytů v portfoliu společnosti, kde na jejich opravy bylo jen v 1. pololetí vynaloženo více než 21 mil. Kč s tím, že odhad celkově alokovaných prostředků na tento účel dosáhne v letošním roce částky 50 mil. Kč.

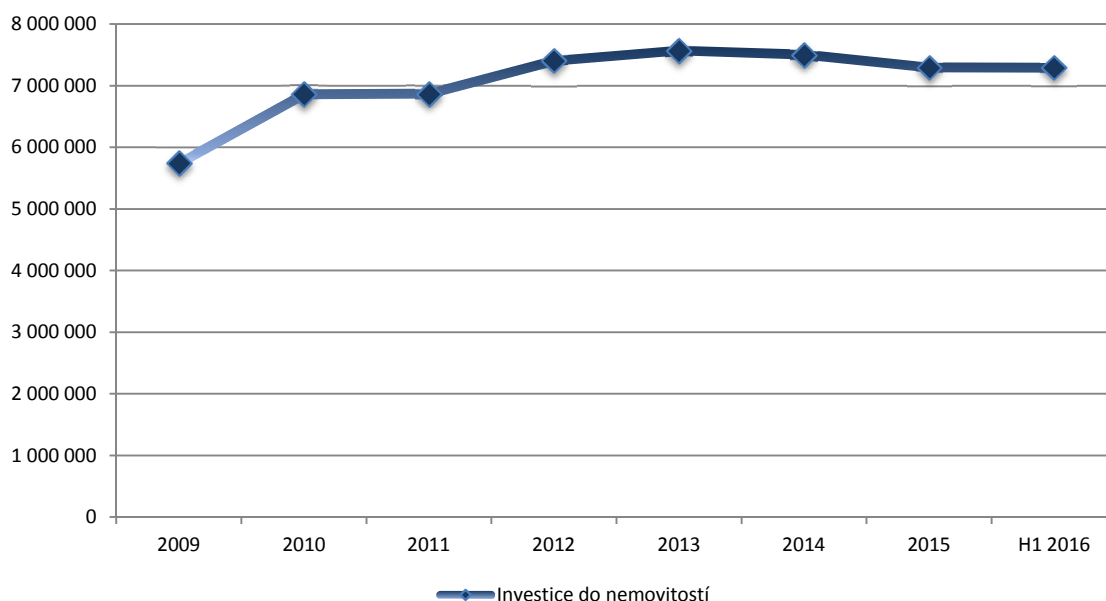
Celkově lze tedy konstatovat, že celkově vynaložených 68 mil. Kč na opravy za 1. pololetí 2016 představuje opět významný krok ke zlepšení stavebně-technického stavu bytových domů a stejně standardu bydlení pro naše nájemníky.

## OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Finanční výkazy CPI BYTY k 30. červnu 2016 byly připraveny v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (International Financial Reporting Standards - IFRS) ve znění přijatém EU, které obsahují použití fair value metody pro ocenění nemovitostí. Protože investice do nemovitostí vlastněné společností CPI BYTY musí být stanoveny ve fair value, je aplikováno pravidelné ocenění nezávislým expertem těchto nemovitostí.

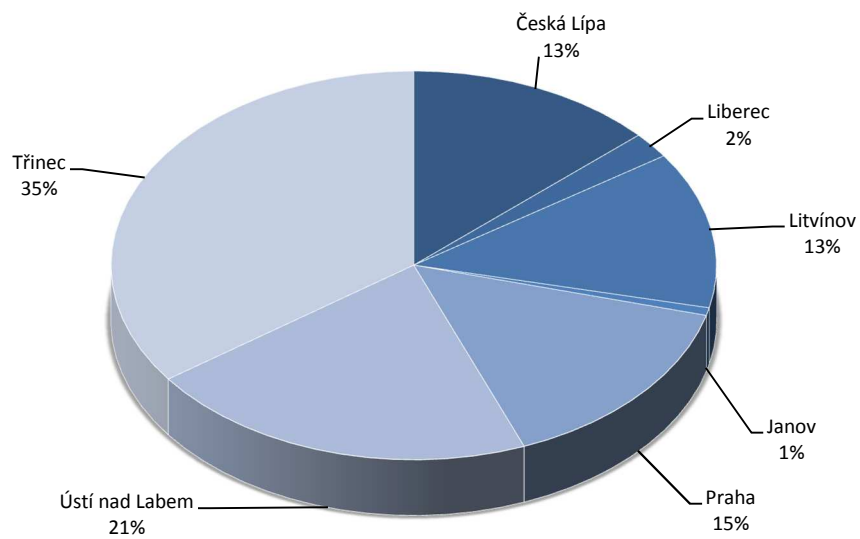
Ocenění portfolia nemovitostí je založeno na analýzách aktuální situace na trhu s nemovitostmi a na základě reportu, který vydala společnost DTZ k 31. prosinci 2015.

Graf 1 Investice do nemovitostí 2009 – pololetí 2016 (v tis. Kč)



K 30. červnu 2016 dosáhla hodnota nemovitostí výše 7 291 815 tis. Kč (2015: 7 295 190 tis. Kč).

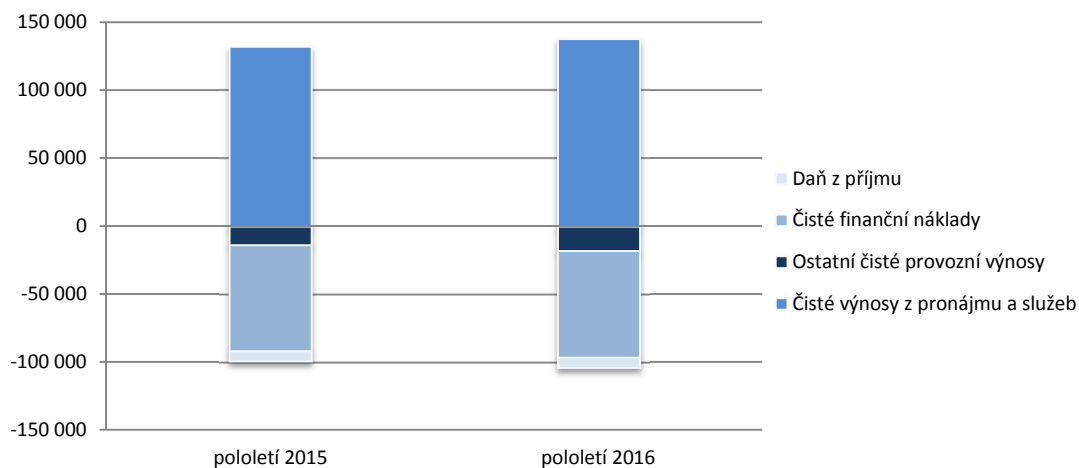
Graf 2 Podíl na hodnotě investic do nemovitostí v prvním pololetí 2016



## ANALÝZA VÝNOSŮ A ROZVAHY

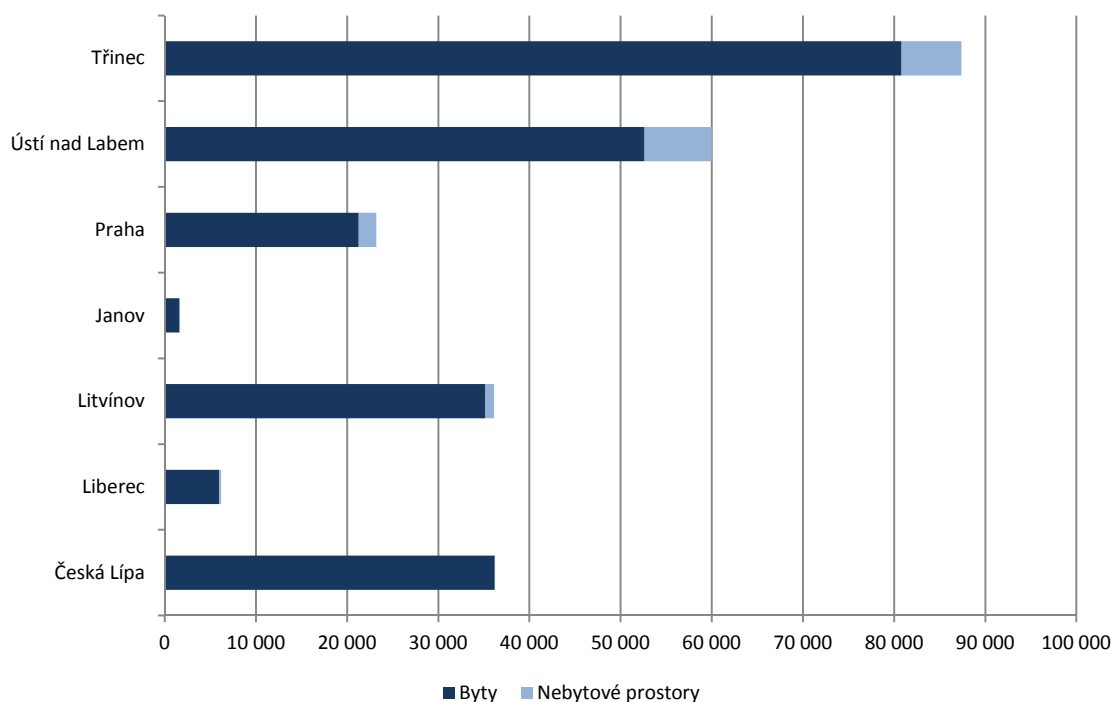
V první polovině roku 2016 Společnost dosáhla čistého zisku ve výši 33 304 tis. Kč (pololetí 2015: 32 273 tis. Kč).

Graf 3 Čistý zisk v pololetí 2016 a 2015 (v tis. Kč)

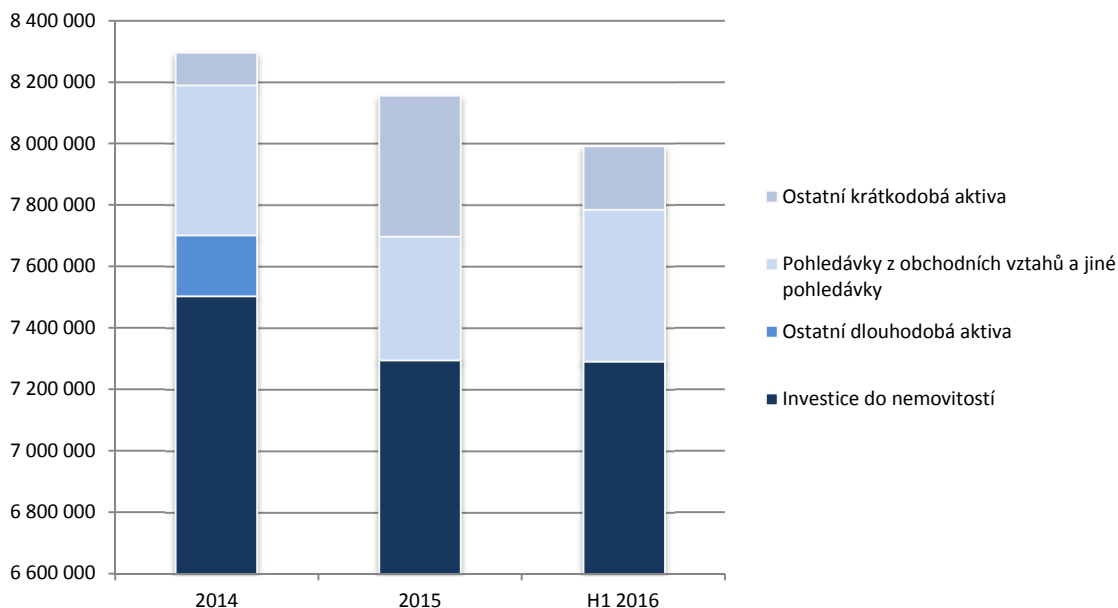


Zvýšení čistých výnosů z pronájmu a služeb o 5 757 tis. Kč oproti prvnímu pololetí 2015 mělo kladný vliv na čistý zisk za první pololetí v roce 2016. Hrubý příjem z nájmu pro první pololetí 2016 dosáhl výše 250 844 tis. Kč (pololetí 2015: 242 854 tis. Kč).

Graf 4 Příjem z nájmu pololetí 2016 (v tis. Kč)



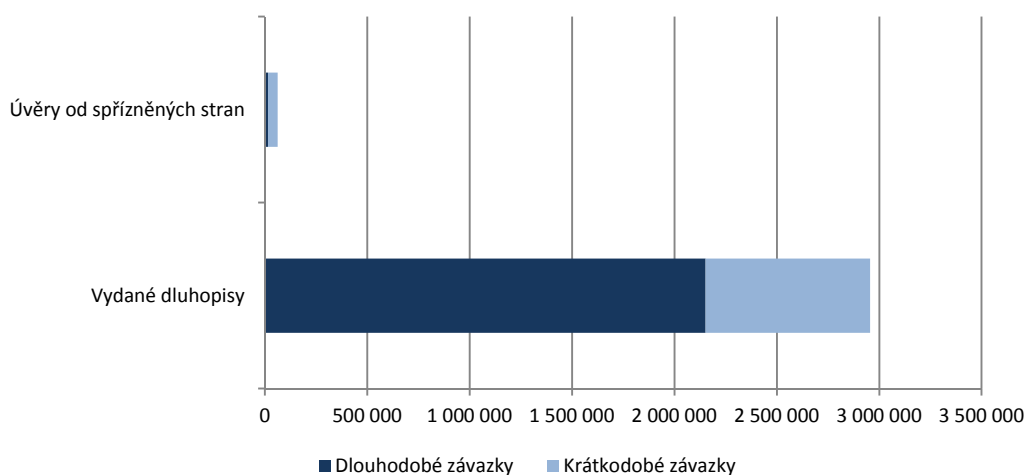
Graf 8 Struktura celkových aktiv v letech 2014 – pololetí 2016 (v tis. Kč)



Celkový objem aktiv klesl oproti roku 2015 o 164 199 tis. Kč, důsledkem tohoto poklesu byl především pokles peněžních prostředků o 61 955 tis. Kč a splacení poskytnutých úvěrů ve výši 190 484 tis. Kč. Tento pokles byl současně kompenzován nárůstem pohledávek z obchodních vztahů o 91 250 tis. Kč oproti roku 2015. Největší podíl na celkových aktivech mají investice do nemovitostí v celkové hodnotě 7 291 815 tis. Kč (2015: 7 295 190 tis. Kč).

## FINANCOVÁNÍ

Graf 5 Úročené závazky k 30. červnu 2016 (v tis. Kč)



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

Nejvyšší podíl na úročených závazcích mají vydané dluhopisy s nominální hodnotou 3 000 000 tis. Kč a naběhlým úrokem ve výši 44 332 tis. Kč.



Dne 7. května 2013 dluhopisy CPI BYTY byly vydány v rámci dluhopisového programu s celkovým objemem 3 800 000 tis. Kč. Dne 31. března 2016 došlo k úpravě emisních podmínek, ve kterých se uvádí, že celková jmenovitá hodnota všech vydaných dluhopisů v dluhopisovém programu nesmí překročit částku 17 000 000 tis. Kč a současně celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených dluhopisů nesmí k žádnému okamžiku překročit 3 000 000 tis. Kč. Dluhopisy CPI BYTY byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha.

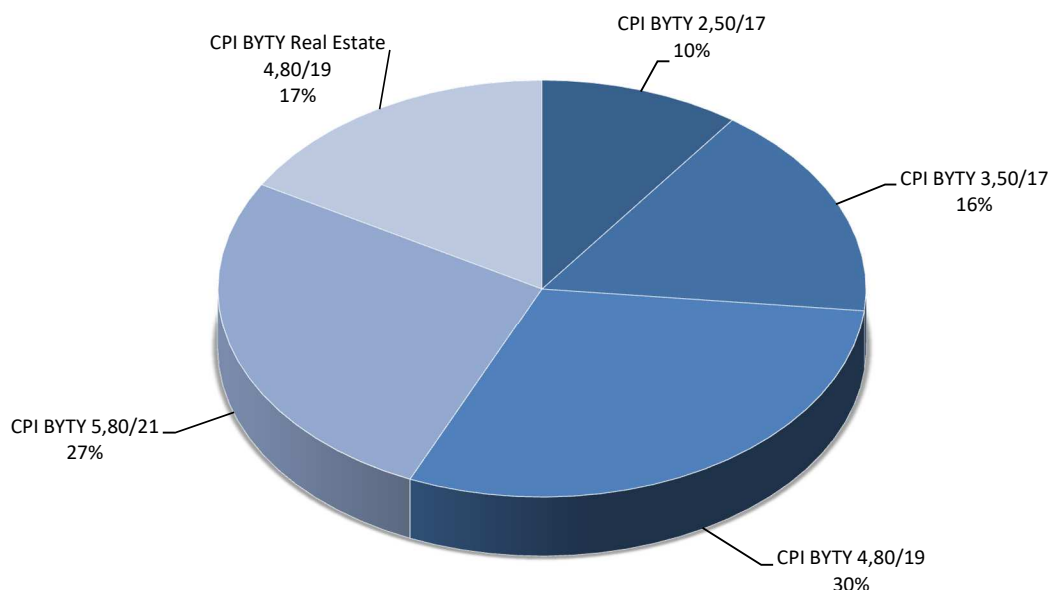
Podrobný rozpis jednotlivých emisí je následující:

| ISIN                            | CZ0003512485  | CZ0003510687  |
|---------------------------------|---|---|
| Datum vydání                    | 11. května 2015   | 7. května 2013  |
| Datum splatnosti                | 7. května 2017  | 7. května 2017  |
| Nominální hodnota 1 dluhopisu   | Kč 1 000,00   | Kč 1 000,00   |
| Počet vydaných dluhopisů        | 300 000   | 500 000   |
| Celková nominální hodnota       | Kč 300 000 000,00   | Kč 500 000 000,00   |
| Úroková sazba                   | 2,50% pa  | 3,50% pa  |
| Forma dluhopisů                 | na doručitele   | na doručitele   |
| Podoba dluhopisů                | zaknihované   | zaknihované   |
| Splácení                        | ročně   | ročně   |
| Prospekt dluhopisového programu | Rozhodnutí České národní banky ref. číslo 2015/047576/CNB/570 z 5. května 2015 vstoupilo vplatnost 6. května 2015 | Rozhodnutí České národní banky ref. číslo 2013/5158/570 z 30. dubna 2013 vstoupilo vplatnost 30. dubna 2013 |
| Trh                             | Burza cenných papírů Praha, podnikový sektor  | Burza cenných papírů Praha, podnikový sektor  |

| ISIN                            | CZ0003510695  | CZ0003510703  |
|---------------------------------|---|---|
| Datum vydání                    | 7. května 2013  | 7. května 2013  |
| Datum splatnosti                | 7. května 2019  | 7. května 2021  |
| Nominální hodnota 1 dluhopisu   | Kč 1 000,00   | Kč 1 000,00   |
| Počet vydaných dluhopisů        | 900 000   | 800 000   |
| Celková nominální hodnota       | Kč 900 000 000,00   | Kč 800 000 000,00   |
| Úroková sazba                   | 4,80% pa  | 5,80% pa  |
| Forma dluhopisů                 | na doručitele   | na doručitele   |
| Podoba dluhopisů                | zaknihované   | zaknihované   |
| Splácení                        | ročně   | ročně   |
| Prospekt dluhopisového programu | Rozhodnutí České národní banky ref. číslo 2013/5158/570 z 30. dubna 2013 vstoupilo vplatnost 30. dubna 2013 | Rozhodnutí České národní banky ref. číslo 2013/5158/570 z 30. dubna 2013 vstoupilo vplatnost 30. dubna 2013 |
| Trh                             | Burza cenných papírů Praha, podnikový sektor  | Burza cenných papírů Praha, podnikový sektor  |

| ISIN                            | CZ0003511412  |
|---------------------------------|---|
| Datum vydání                    | 30. dubna 2014  |
| Datum splatnosti                | 7. května 2019  |
| Nominální hodnota 1 dluhopisu   | Kč 1 000,00   |
| Počet vydaných dluhopisů        | 500 000   |
| Celková nominální hodnota       | Kč 500 000 000,00   |
| Úroková sazba                   | 4,8% pa   |
| Forma dluhopisů                 | na doručitele   |
| Podoba dluhopisů                | zaknihované   |
| Splácení                        | ročně   |
| Prospekt dluhopisového programu | Rozhodnutí České národní banky ref. číslo 2013/5158/570 z 30. dubna 2013 vstoupilo vplatnost 30. dubna 2013 |
| Trh                             | Burza cenných papírů Praha, podnikový sektor  |

Graf 6 Podíl jednotlivých emisí na celkovou nominální hodnotu dluhopisů k 30. červnu 2016



## INFORMACE O VLASTNÍM KAPITÁLU

### Akcie

20 kusů kmenových akcií na jméno jsou vydané 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 CPI BYTY jsou zastaveny ve prospěch držitelů dluhopisů prostřednictvím agenta Raiffeisenbank, 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 BYTY 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 dividendy splatná do jednoho roku ode dne, kdy bylo přijato usnesení valné hromady o rozdělení zisku. Po zrušení společnosti CPI BYTY 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 právním. Společnost 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.

Akcionářská struktura Společnosti k 30. červnu 2016 byla následující:

| Akcionář                         | Podíl na základním kapitálu |
|----------------------------------|-----------------------------|
| Czech Property Investments, a.s. | 100.00%                     |
| <b>Celkem</b>                    | <b>100.00%</b>              |

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

#### Údaje o vlastním kapitálu

Hodnota vlastního kapitálu k 30. červnu 2016 činí 3 361 788 tis. Kč a tvoří jej: základní kapitál (2 000 tis. Kč), kapitálové fondy (2 119 182 tis. Kč), rezervní fondy (400 tis. Kč), nerozdělené zisky/neuhrazené ztráty (1 240 206 tis. Kč). Ve srovnání s koncem roku 2015 došlo k nárůstu hodnoty vlastního kapitálu o 33 304 tis. Kč.

## VÝHLED

Rok 2016 je pro CPI Byty klíčový z pohledu poklesu pohledávek a růstem obsazenosti, což zůstane hlavní prioritou pro zbytek tohoto roku. Probíhají zásadní investice do tepelného hospodářství společnosti v Ústí nad Labem a Třinci, které posunou komfort pro klienty na novou úroveň a umožní nám zároveň zvýšit obsazenost v tomto regionu zásadním způsobem.

Společnost nadále pokračuje v intenzivním sebevzdělávání svých zaměstnanců a zvyšováním standardu jimi poskytovaných služeb. Interní analýza procesů spolu s úpravou informační základny jsou pokladem pro dlouhodobé zvýšení efektivity společnosti.

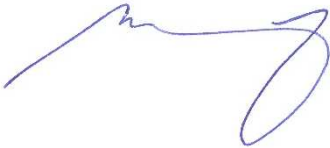
V delším horizontu zůstává cílem firmy růst obsazenosti portfolia a optimalizace interních procesů směrem ke klientům.

## OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA POLOLETNÍ ZPRÁVU 2016

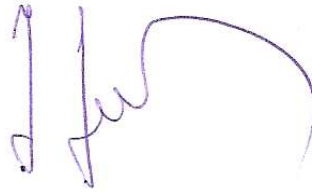
### Čestné prohlášení

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává pololetní zpráva 2016 podle našeho nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření CPI BYTY za šest měsíců končící 30. červnem 2016 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření CPI BYTY a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

Praha, 30. září 2016



**Mgr. Kristína Magdolenová**  
Předseda představenstva  
CPI BYTY, a.s.



**Ing. Zdeněk Havelka**  
Člen představenstva  
CPI BYTY, a.s.

## FINANČNÍ VÝKAZY

### Individuální finanční výkazy k 30. červnu 2016

- Výkaz o finanční pozici
- Výkaz o úplném výsledku
- Výkaz peněžních toků
- Výkaz o změnách vlastního kapitálu
- Příloha k finančním výkazům

**Zkrácená mezitímní účetní závěrka končící 30. červnem 2016**



**CPI BYTY, a.s.**

## Výkaz o finanční pozici

|   | Bod | 30. června 2016  | 31. prosince 2015 |
|---|-----|------------------|-------------------|
| <b>AKTIVA</b>                                       |     |                  |                   |
| <b>Dlouhodobá aktiva</b>                            |     |                  |                   |
| Investice do nemovitostí                            | 3.1 | 7 291 815        | 7 295 190         |
| Pozemky, budovy a zařízení                          |     | 167              | 265               |
| <b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>                     |     | <b>7 291 982</b> | <b>7 295 455</b>  |
| <b>Krátkodobá aktiva</b>                            |     |                  |                   |
| Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky | 3.4 | 493 808          | 402 558           |
| Poskytnuté úvěry                                    | 3.3 | --               | 190 484           |
| Nakoupené dluhopisy                                 | 3.2 | 1 534            | 2 689             |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty            | 3.5 | 202 217          | 264 172           |
| Pohledávky z titulu daně z příjmu                   |     | 1 618            | --                |
| <b>Krátkodobá aktiva celkem</b>                     |     | <b>699 177</b>   | <b>859 903</b>    |
| <b>AKTIVA CELKEM</b>                                |     | <b>7 991 159</b> | <b>8 155 358</b>  |
| <b>VLASTNÍ KAPITÁL</b>                              |     |                  |                   |
| Základní kapitál                                    | 3.6 | 2 000            | 2 000             |
| Ostatní fondy                                       |     | 2 119 582        | 2 119 582         |
| Výsledek hospodaření minulých let                   |     | 1 240 206        | 1 206 902         |
| <b>Vlastní kapitál celkem</b>                       |     | <b>3 361 788</b> | <b>3 328 484</b>  |
| <b>ZÁVAZKY</b>                                      |     |                  |                   |
| <b>Dlouhodobé závazky</b>                           |     |                  |                   |
| Úročené úvěry a půjčky                              | 3.7 | 17 442           | 210 404           |
| Vydané dluhopisy                                    | 3.8 | 2 151 888        | 2 933 960         |
| Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky       | 3.9 | 4 822            | 4 822             |
| Odložený daňový závazek                             |     | 1 119 211        | 1 114 178         |
| <b>Dlouhodobé závazky celkem</b>                    |     | <b>3 293 363</b> | <b>4 263 364</b>  |
| <b>Krátkodobé závazky</b>                           |     |                  |                   |
| Úročené úvěry a půjčky                              | 3.7 | 46 683           | 43 767            |
| Vydané dluhopisy                                    | 3.8 | 803 780          | 92 015            |
| Závazky z titulu daně z příjmu                      |     | --               | 14 382            |
| Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky       | 3.9 | 485 545          | 413 346           |
| <b>Krátkodobé závazky celkem</b>                    |     | <b>1 336 008</b> | <b>563 510</b>    |
| <b>Závazky celkem</b>                               |     | <b>4 629 371</b> | <b>4 826 874</b>  |
| <b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM</b>             |     | <b>7 991 159</b> | <b>8 155 358</b>  |

Nedílnou součástí účetní závěrky je příloha na stranách 6 až 23.

## Výkaz o úplném výsledku

|   | Bod  | 30. června 2016 | 30. června 2015 |
|---|------|-----------------|-----------------|
| Příjmy z pronájmu   | 4.1  | 250 844         | 242 854         |
| Čisté náklady související se službami spojenými s nájmem                    | 4.2  | -169            | -236            |
| Náklady na provoz nemovitosti   | 4.3  | -113 448        | -111 148        |
| <b>Čisté výnosy z pronájmu a služeb</b>                                     |      | <b>137 227</b>  | <b>131 470</b>  |
| Zisk z prodeje investic do nemovitostí                                      | 4.4  | 473             | 11 249          |
| Správní náklady   | 4.5  | -10 385         | -5 375          |
| Ostatní výnosy  | 4.6  | 1 190           | 1 817           |
| Ostatní náklady   | 4.7  | -9 558          | -21 585         |
| <b>Provozní výsledek hospodaření</b>  |      | <b>118 947</b>  | <b>117 576</b>  |
| Finanční výnosy   | 4.8  | 2 371           | 6 343           |
| Finanční náklady  | 4.9  | -80 455         | -84 280         |
| <b>Čisté finanční náklady</b>   |      | <b>-78 084</b>  | <b>-77 937</b>  |
| <b>Zisk před zdaněním</b>   |      | <b>40 863</b>   | <b>39 639</b>   |
| Daň z příjmů  | 4.10 | -7 559          | -7 366          |
| <b>Zisk z pokračujících činností</b>  |      | <b>33 304</b>   | <b>32 273</b>   |
| <b>Zisk za účetní období</b>  |      | <b>33 304</b>   | <b>32 273</b>   |
| <b>Úplný výsledek celkem za účetní období</b>                               |      | <b>33 304</b>   | <b>32 273</b>   |
| Zisk připadající na vlastníky Společnosti                                   |      | <b>33 304</b>   | <b>32 273</b>   |
| Úplný výsledek celkem za účetní období připadající na vlastníky Společnosti |      | <b>33 304</b>   | <b>32 273</b>   |
| <b>Zisk na akciích</b>  |      |                 |                 |
| Základní zisk na akciích  | 3.6  | 1 665           | 1 614           |
| Zředěný zisk na akciích   |      | 1 665           | 1 614           |

Nedílnou součástí účetní závěrky je příloha na stranách 6 až 23.



## Přehled o peněžních tocích

|   | Bod      | 30. června 2016 | 30. června 2015 |
|---|----------|-----------------|-----------------|
| <b>Provozní činnost</b>   |          |                 |                 |
| Zisk před zdaněním  |          | 40 863          | 39 639          |
| Úpravy o:   |          |                 |                 |
| Čisté úrokové náklady   | 4.8, 4.9 | 78 084          | 77 937          |
| Snížení hodnoty aktiv   | 4.7      | 7 711           | 20 529          |
| Zisk z prodeje investic do nemovitostí                                    | 4.4      | -473            | -11 249         |
| Odpisy  |          | 98              | 168             |
| Kurzové rozdíly   |          | --              | 3 409           |
| <b>Zisk před změnami pracovního kapitálu a rezerv</b>                     |          | <b>126 283</b>  | <b>130 433</b>  |
| Změna stavu pohledávek z obchodních vztahů a ostatních pohledávek         |          | -99 695         | -64 674         |
| Změna stavu závazků z obchodních vztahů a ostatních závazků               |          | 74 027          | 98 564          |
| Daň z příjmů  |          | -18 526         | -3 236          |
| <b>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</b>                             |          | <b>82 089</b>   | <b>161 087</b>  |
| <b>Investiční činnosti</b>  |          |                 |                 |
| Příjmy z prodeje investic do nemovitostí                                  | 4.4      | 20 061          | 71 432          |
| Pořízení investic do nemovitostí  | 3.1      | -16 152         | --              |
| Přijaté úroky   | 3.2      | 2 842           | 5 397           |
| Ostatní úvěry - splacení  | 3.3      | 190 000         | 385             |
| <b>Čisté peněžní toky z investiční činnosti</b>                           |          | <b>196 751</b>  | <b>77 214</b>   |
| <b>Finanční činnost</b>   |          |                 |                 |
| Splátky úvěrů a půjček  | 3.7      | -193 251        | -9 009          |
| Splátky závazků z finančního leasingu                                     | 3.7      | -97             | -158            |
| Zaplacené úroky   | 3.8      | -147 447        | -147 734        |
| <b>Čisté peněžní toky z finanční činnosti</b>                             |          | <b>-340 795</b> | <b>-156 901</b> |
| <b>Čisté snížení/zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b> |          | <b>-61 955</b>  | <b>81 400</b>   |
| <b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku roku</b>           |          | <b>264 172</b>  | <b>97 657</b>   |
| <b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci roku</b>             |          | <b>202 217</b>  | <b>179 057</b>  |

Nedílnou součástí účetní závěrky je příloha na stranách 6 až 23.

## Přehled o změnách ve vlastním kapitálu

|  | Základní kapitál | Ostatní fondy | Výsledek hospodaření<br>minulých let | Vlastní kapitál celkem |
|--|------------------|---------------|--------------------------------------|------------------------|
| Zůstatek k 1. lednu 2015               | 2 000            | 2 119 582     | 1 297 430                            | 3 419 012              |
| Zisk za účetní období                  | --               | --            | 32 273                               | 32 273                 |
| Úplný výsledek celkem za účetní období | --               | --            | 32 273                               | 32 273                 |
| Podíly na zisku                        | --               | --            | --                                   | --                     |
| Zůstatek k 30. červnu 2015             | 2 000            | 2 119 582     | 1 329 703                            | 3 451 285              |
| Zůstatek k 1. lednu 2016               | 2 000            | 2 119 582     | 1 206 902                            | 3 328 484              |
| Zisk za účetní období                  | --               | --            | 33 304                               | 33 304                 |
| Úplný výsledek celkem za účetní období | --               | --            | 33 304                               | 33 304                 |
| Podíly na zisku                        | --               | --            | --                                   | --                     |
| Zůstatek k 30. červnu 2016             | 2 000            | 2 119 582     | 1 240 206                            | 3 361 788              |

Nedílnou součástí účetní závěrky je příloha na stranách 6 až 23.

## Příloha mezitímní účetní závěrky

### 1 Všeobecné informace

CPI BYTY, a.s. (dále „Společnost“ nebo „CPI BYTY“) je akciová společnost založená dle práva České republiky dne 14. listopadu 2000.

Hlavním předmětem činnosti Společnosti je pronájem bytů a nebytových prostor.

#### Sídlo Společnosti

Vladislavova 1390/17  
110 00 Praha 1  
Česká republika

#### Identifikační číslo

262 28 700

#### Akcionář

Jediným akcionářem Společnosti je společnost Czech Property Investments, a.s. (dále „CPI a.s.“) se sídlem Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika. Identifikační číslo jediného akcionáře je 427 16 161. Společnost je součástí konsolidačního celku CPI PROPERTY GROUP, kterou ovládá pan JUDr. Radovan Vítek.

#### Vedení Společnosti:

##### k 30. červnu 2016

##### *Představenstvo*

Předseda  
Mgr. Kristína Magdolenová, od 15. února 2014

Členové  
Ing. Zdeněk Havelka, od 15. března 2010

##### *Dozorčí rada*

Členové  
JUDr. Radovan Vítek, od 8. června 2011

##### k 31. prosinci 2015

##### *Představenstvo*

Předseda  
Mgr. Kristína Magdolenová, od 15. února 2014

Členové  
Ing. Zdeněk Havelka, od 15. března 2010

##### *Dozorčí rada*

Členové  
JUDr. Radovan Vítek, od 8. června 2011

#### Zaměstnanci

K 30. červnu 2016 Společnost zaměstnávala 84 zaměstnanců (k 31. prosinci 2015 – 77 zaměstnanců).

#### Základní předpoklady pro zpracování účetní závěrky

Zkrácená mezitímní účetní závěrka za období šesti měsíců končící 30. červnem roku 2016, byla připravena v souladu s IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví. Zkrácená mezitímní účetní závěrka neobsahuje veškeré informace a sdělení požadované v roční účetní závěrce, a je třeba ji číst v kontextu s roční účetní závěrkou společnosti k 31. prosinci 2015. Zkrácená mezitímní účetní závěrka je uváděna v tisících korun českých (Kč) a všechny hodnoty jsou zaokrouhleny na nejbližší tisíce, pokud není uvedeno jinak. Cíle a politiky pro řízení

kapitálu, úvěrového rizika a rizika likvidity Společnosti byly stejné jako ty, které byly použity v účetní závěrce za rok končící 31. prosincem 2015.

Činnost Společnosti nepodléhá žádným sezónním výkyvům. Tyto zkrácené mezitímní účetní výkazy nebyly auditovány. Zkrácená mezitímní účetní závěrka byla schválena k vydání představenstvem společnosti dne 30. září 2016.

## 2 Přehled zásadních účetních postupů

Účetní postupy použité při přípravě této konsolidované účetní závěrky jsou v souladu s těmi, které byly použity k sestavení účetní závěrky za rok končící 31. prosince 2015.

### 2.1 Nové standardy a dodatky

Při přípravě této účetní závěrky Společnost posoudila dopad nových či změněných standardů a interpretací, které musejí být povinně aplikovány pro účetní období začínající 1. lednem 2016 (seznam neobsahuje nové nebo změněné standardy a interpretace platné pro společnosti sestavující účetní závěrku dle IFRS prvním rokem nebo neziskové organizace, které nejsou pro Společnost relevantní).

- **Novelizace IAS 1**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **IFRS 9 - Finanční nástroje**

IFRS 9 (2009) zavádí nové požadavky pro klasifikaci a ocenění finančních aktiv. Dle IFRS 9 (2009) jsou finanční aktiva klasifikována a oceněna na základě business modelu, který odpovídá způsobu jejich držby a charakteristikám jejich zasmluvněných peněžních tocích. IFRS 9 (2010) zavádí dodatečné změny vztahující se k finančním závazkům. IASB v současné době aktivně pracuje na projektu vytvoření omezených dodatků ke klasifikaci a ocenění dle IFRS 9 a vytvoření nových požadavků týkajících se snížení hodnoty finančních aktiv a zajišťovacího účetnictví. IFRS 9 (2010) a (2009) vstupují v platnost pro účetní období začínající od 1. ledna 2018, přičemž jejich dřívější použití je povoleno.

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

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

- **IAS 12 – Daně z příjmů**

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

- **IFRS 16 - Leasingy**

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

## 2.2 Odhady

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti udělalo rozhodnutí, odhady a předpoklady, které mají vliv na aplikaci účetních metod a vykázanou výši aktiv a závazků, výnosů a nákladů. Tyto odhady a předpoklady jsou založeny na historických zkušenostech, interních výpočtech a různých dalších faktorech, u kterých je vedení Společnosti přesvědčeno, že jsou přiměřené za podmínek, jejichž výsledky, které tvoří základ pro rozhodnutí o účetních hodnot aktiv a závazků nejsou zcela evidentní z jiných zdrojů. Skutečné výsledky se mohou od těchto odhadů lišit.

Významné úsudky vedení Společnosti při aplikaci účetních postupů a klíčových zdrojů nejistoty v odhadech byly při přípravě této zkrácené mezitímní účetní závěrky stejné jako ty, které byly použity pro účetní závěrku za rok končící 31. prosince 2015.

### 3 Výkaz o finanční pozici

#### 3.1 Investice do nemovitostí

##### 2016

|                                   | Rezidenční a nebytové portfolio | Pozemky       | Celkem           |
|-----------------------------------|---------------------------------|---------------|------------------|
| Zůstatek k 1. lednu 2016          | 7 203 230                       | 91 960        | 7 295 190        |
| Přírůstky                         | 16 152                          | --            | 16 152           |
| Úbytky                            | -19 527                         | --            | -19 527          |
| <b>Zůstatek k 30. červnu 2016</b> | <b>7 199 855</b>                | <b>91 960</b> | <b>7 291 815</b> |

Přírůstky rezidenčního a nebytového portfolia představují výstavbu objektových předávacích stanic tepla v Ústí nad Labem.

Úbytky z rezidenčního portfolia zahrnují zejména prodej bytů v Praze – Letňanech. Podrobnosti jsou uvedeny v bodě 4.4.

Společnost pronajímá více než 12,4 tisíc bytů, přičemž průměrná obsazenost činí 84,9 % (2015: 80,74 %). Více než 65 % nájemních smluv je uzavřeno na dobu neurčitou. Výpovědní lhůta u nájemních smluv činí ve většině případů tři měsíce a zrušené smlouvy jsou průběžně nahrazovány smlouvami novými.

Nemovitosti, které Společnost vlastní, slouží jako předmět zajištění dluhopisů (viz bod 3.8).

##### Ocenění investic do nemovitostí

Rezidenční hodnota portfolia nebyla aktualizována žádným externím znalcem k 30. červnu 2016. Vedení Společnosti analyzovalo současnou situaci na trhu s rezidenčními nemovitostmi spolu se současnými výnosy, uplatňovanými diskontními sazbami a dalšími vstupy použitými v metodě ocenění diskontovaných peněžních toků. Reálná hodnota rezidenčních nemovitostí byla stanovena na základě analýzy vedení Společnosti, jak je popsáno výše, a významně se neliší od reálné hodnoty k 31. prosinci 2015.

#### 3.2 Nakoupené dluhopisy

##### Krátkodobé

|  | 30. června 2016 | 31. prosince 2015 |
|--|-----------------|-------------------|
| Úroky z dluhopisů od spřízněných stran | 1 534           | 2 689             |
| <b>Celkem</b>                          | <b>1 534</b>    | <b>2 689</b>      |

### 3.3 Poskytnuté úvěry

#### Krátkodobé

|   | 30. června 2016 | 31. prosince 2015 |
|---|-----------------|-------------------|
| Směnky přijaté od spřízněných stran (1) | --              | 190 484           |
| <b>Celkem</b>                           | <b>--</b>       | <b>190 484</b>    |

(1) Směnka přijatá od společnosti Czech Property Investments, a.s. byla dne 30. května 2016 splacena včetně naběhlých úroků (viz bod 7.1).

### 3.4 Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky

#### Krátkodobé

|  | 30. června 2016 | 31. prosince 2015 |
|--|-----------------|-------------------|
| Pohledávky z obchodních vztahů za spřízněnými stranami                               | 117             | 262               |
| Pohledávky z obchodních vztahů za třetími stranami (1)                               | 378 560         | 305 557           |
| Poskytnuté zálohy (2)  | 131 268         | 110 161           |
| Náklady příštích období  | 30 137          | 24 733            |
| Pohledávky za zaměstnanci  | 8               | 13                |
| Pohledávky z postoupení za spřízněnými stranami (3)                                  | 90 286          | 90 286            |
| Ostatní pohledávky za třetími stranami   | 7               | 430               |
| <b>Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky celkem</b>         | <b>630 383</b>  | <b>531 442</b>    |
| Snížení hodnoty pohledávek z obchodních vztahů za třetími stranami (4)               | -136 575        | -128 884          |
| <b>Snížení hodnoty pohledávek z obchodních vztahů a ostatních pohledávek celkem</b>  | <b>136 575</b>  | <b>128 884</b>    |
| <b>Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky celkem po snížení hodnoty</b> | <b>493 808</b>  | <b>402 558</b>    |

- (1) Pohledávky z obchodních vztahů za třetími stranami zahrnují zejména pohledávky z obchodních vztahů za nájemci z titulu přefakturace základního nájmu a pohledávky z přefakturace služeb spojených s nájmem (např. energie). Pohledávky z přefakturace budou zúčtovány oproti zálohám přijatým od nájemců, jakmile bude známa konečná částka spotřeby těchto služeb a bude provedena konečná přefaktura.
- (2) Poskytnuté zálohy představují zálohy na služby spojené s nájmem zaplacené Společností, za které nebyla přijata konečná faktura od poskytovatelů těchto služeb.
- (3) Pohledávky z postoupení za spřízněnými stranami jsou uvedeny v bodě 7.1.
- (4) Snížení hodnoty pohledávek z obchodních vztahů za třetími stranami je tvořeno k pohledávkám z obchodních vztahů za nájemci, které jsou více než 181 dnů po splatnosti. Změna snížení hodnoty k pohledávkám je zahrnuta do výkazu o úplném výsledku jako ztráta ze snížení hodnoty v rámci Ostatních nákladů.



### 3.5 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

|               | 30. června 2016 | 31. prosince 2015 |
|---------------|-----------------|-------------------|
| Bankovní účty | 200 968         | 263 284           |
| Peníze        | 1 249           | 888               |
| <b>Celkem</b> | <b>202 217</b>  | <b>264 172</b>    |

Za účelem zajištění závazků vyplývajících z dluhopisů vydaných v roce 2013 Společnost zastavila určité bankovní účty. Celková bilance na těchto účtech ke dni 31. prosinci 2015 představovala 3 844 tis. Kč. K 30. červnu 2016 již žádné bankovní účty Společnosti nejsou vázány zástavním právem a to z důvodu změny emisních podmínek.

### 3.6 Vlastní kapitál

#### Změny vlastního kapitálu

Přehled o změnách ve vlastním kapitálu je uveden v úvodní části účetní závěrky.

#### Základní kapitál

20 kusů kmenových akcií bylo vydáno v podobě listinných kmenových akcií na majitele ve jmenovité hodnotě 100 000 Kč. Základní kapitál je splacen v plné výši. V roce 2016 ani v roce 2015 nebyly vydány žádné nové akcie.

#### Ostatní fondy

|                          | 30. června 2016  | 30. června 2015  |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Fondy vytvořené fúzí (1) | 2 119 182        | 2 119 182        |
| Zákonný rezervní fond    | 400              | 400              |
| <b>Celkem</b>            | <b>2 119 582</b> | <b>2 119 582</b> |

(1) Fond vytvořený fúzí se týká fúze Společnosti realizované v roce 2010. Společnost zaúčtovala fond ve vlastním kapitálu ve výši 1 632 237 tis. Kč týkající se fúze společností SPOBYT, a.s. a Byty Česká Lípa, a.s. se Společností a fond ve vlastním kapitálu ve výši 486 945 tis. Kč týkající se fúze společnosti RLRE Tellmer Property s.r.o. se Společností.

#### Zisk na akcii

|   | 30. června 2016 | 30. června 2015 |
|---|-----------------|-----------------|
| Čistý zisk připadající držitelům kmenových akcií za účetní období (v tis. Kč) | 33 304          | 32 273          |
| Zisk na akcii (v tis. Kč) - základní  | 1 665           | 1 614           |
| Zisk na akcii (v tis. Kč) - zředený   | 1 665           | 1 614           |

#### Podíly na zisku

V prvním pololetí roku 2016 a v roce 2015 nebyly vyplaceny žádné podíly na zisku.

### 3.7 Úročené úvěry a půjčky

#### Dlouhodobé

|                                | 30. června 2016 | 31. prosince 2015 |
|--------------------------------|-----------------|-------------------|
| Úvěry od spřízněných stran (1) | 15 664          | 208 506           |
| Úvěry od třetích stran         | 1 778           | 1 886             |
| Závazky z finančního leasingu  | --              | 12                |
| <b>Celkem</b>                  | <b>17 442</b>   | <b>210 404</b>    |

(1) Společnost v květnu 2016 splatila část úvěru vůči společnosti Czech Property Investments, a.s. ve výši 192 842 tis. Kč.

#### Krátkodobé

|                               | 30. června 2016 | 31. prosince 2015 |
|-------------------------------|-----------------|-------------------|
| Úvěry od spřízněných stran    | 46 608          | 43 607            |
| Závazky z finančního leasingu | 75              | 160               |
| <b>Celkem</b>                 | <b>46 683</b>   | <b>43 767</b>     |

### 3.8 Vydané dluhopisy

|   | 30. června 2016          |                  | 31. prosince 2015        |                  |
|---|--------------------------|------------------|--------------------------|------------------|
|   | Počet vydaných dluhopisů | Hodnota          | Počet vydaných dluhopisů | Hodnota          |
| <b>Dlouhodobé závazky</b>                     |                          |                  |                          |                  |
| Výnosy z vydaných dluhopisů -CPI BYTY 2,50/17 | --                       | --               | 300 000                  | 300 000          |
| Výnosy z vydaných dluhopisů -CPI BYTY 3,50/17 | --                       | --               | 500 000                  | 500 000          |
| Výnosy z vydaných dluhopisů -CPI BYTY 4,80/19 | 900 000                  | 900 000          | 900 000                  | 900 000          |
| Výnosy z vydaných dluhopisů -CPI BYTY 4,80/19 | 500 000                  | 500 000          | 500 000                  | 500 000          |
| Výnosy z vydaných dluhopisů -CPI BYTY 5,80/21 | 800 000                  | 800 000          | 800 000                  | 800 000          |
| Transakční náklady                            | --                       | -48 112          | --                       | -66 040          |
| <b>Celkem CPI BYTY</b>                        |                          | <b>2 151 888</b> |                          | <b>2 933 960</b> |
| <b>Celkem dlouhodobých vydaných dluhopisů</b> |                          | <b>2 151 888</b> |                          | <b>2 933 960</b> |
| <b>Krátkodobé závazky</b>                     |                          |                  |                          |                  |
| Výnosy z vydaných dluhopisů -CPI BYTY 2,50/17 | 300 000                  | 300 000          | --                       | --               |
| Výnosy z vydaných dluhopisů -CPI BYTY 3,50/17 | 500 000                  | 500 000          | --                       | --               |
| AÚV - CPI BYTY                                | --                       | 21 175           | --                       | 92 015           |
| Transakční náklady                            | --                       | -17 395          | --                       | --               |
| <b>Celkem krátkodobých vydaných dluhopisů</b> |                          | <b>803 780</b>   |                          | <b>92 015</b>    |
| <b>Celkem vydaných dluhopisů</b>              |                          | <b>2 955 668</b> |                          | <b>3 025 975</b> |

Dluhopisy CPI BYTY byly vydány v rámci dluhopisového programu s celkovým objemem 3 800 000 tis. Kč dne 7. května 2013. Celkový objem kterékoli emise dluhopisů vydané v rámci dluhopisového programu nesmí nikdy překročit 3 000 000 tis. Kč.

Členění na 5 různých dob splatnosti umožnilo investorům zvolit optimální dobu trvání jejich investic od 2 do maximálně 8 let s pevnými kupony od 2,5% do 5,8%.

Dluhopisy byly vydány na doručitele v zaknihované podobě. Prospekt a emisní podmínky byly schváleny rozhodnutím České národní banky ze dne 30. dubna 2013 referenční číslo 2013/5158/570, které nabylo právní moci dne 30. dubna 2013.

Dluhopisy CPI BYTY byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha.

Podrobný rozpis jednotlivých emisí je následující:

**CPI BYTY 2,50/17**, ISIN CZ0003512485

Dluhopisy CPI BYTY 2,50/17 byly vydány 11. května 2015. Dluhopisy jsou splatné dne 7. května 2017. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 1 000 Kč. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 2,50% ročně. Úroky jsou splatné každoročně dne 7. května.

**CPI BYTY 3,50/17**, ISIN CZ0003510687

Dluhopisy CPI BYTY 3,50/17 byly vydány 7. května 2013. Dluhopisy jsou splatné dne 7. května 2017. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 1 000 Kč. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 3,50% ročně. Úroky jsou splatné každoročně dne 7. května.

**CPI BYTY 4,80/19**, ISIN CZ0003510695

Dluhopisy CPI BYTY 4,80/19 byly vydány 7. května 2013. Dluhopisy jsou splatné dne 7. května 2019. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 1 000 Kč. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 4,80% ročně. Úroky jsou splatné každoročně dne 7. května.

**CPI BYTY 5,80/21**, ISIN CZ0003510703

Dluhopisy CPI BYTY 5,80/21 byly vydány 7. května 2013. Dluhopisy jsou splatné dne 7. května 2021. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 1 000 Kč. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,80% ročně. Úroky jsou splatné každoročně dne 7. května.

**CPI BYTY Real Estate 4,80/19**, ISIN CZ0003511412

Dluhopisy CPI BYTY 4,80/19 byly vydány 30. dubna 2014. Dluhopisy jsou splatné dne 7. května 2019. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 1 000 Kč. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 4,80% ročně. Úroky jsou splatné každoročně dne 7. května.

**Změny v prvním pololetí 2016**

Zasedání držitelů vydaných dluhopisů CPI BYTY a.s. schválilo dne 23. března 2016 změnu podmínek dluhopisového programu CPI BYTY. Schválený dodatek zahrnuje zejména prodloužení programu dluhopisů o 10 let, možnost zvýšení celkového objemu dluhopisů až na 17 miliard korun a další.

**Zajištění**

Za účelem zajištění povinností vyplývajících z vydaných dluhopisů Společnost zastavila následující aktiva k 30. červnu 2016:

- investice do nemovitostí;
- pohledávky vyplývající z pojistné smlouvy;
- akcie CPI BYTY (zastaveny mateřskou společností CPI a.s.)

**Podřízení závazků CPI a.s.**

V zájmu zajištění povinností vyplývajících z vydaných dluhopisů CPI a.s. uzavřela dohodu o podřízení závazků vůči Raiffeisenbank a.s. všech subjektů, v nichž CPI a.s. má přímý nebo nepřímý podíl.

### 3.9 Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

#### Dlouhodobé

|   | 30. června 2016 | 31. prosince 2015 |
|---|-----------------|-------------------|
| Závazky z obchodních vztahů ke třetím stranám | 177             | 177               |
| Závazky ze zádržného (1)                      | 4 645           | 4 645             |
| <b>Celkem</b>                                 | <b>4 822</b>    | <b>4 822</b>      |

(1) Závazky ze zádržného se převážně týkají renovace rezidenčního portfolia provedené dodavateli.

#### Krátkodobé

|   | 30. června 2016 | 31. prosince 2015 |
|---|-----------------|-------------------|
| Závazky z obchodních vztahů ke spřízněným stranám   | 284             | 373               |
| Závazky z obchodních vztahů ke třetím stranám (1)   | 27 061          | 84 515            |
| Zálohy přijaté od nájemců (2)   | 415 282         | 274 875           |
| Závazky z daně z přidané hodnoty  | --              | 9 529             |
| Kauce od nájemců (3)  | 36 941          | 34 687            |
| Závazky ze zádržného  | 199             | 6 334             |
| Závazky k zaměstnancům, ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění, z daně ze závislé činnosti zaměstnanců | 4 930           | 2 993             |
| Ostatní závazky ke spřízněným stranám   | 769             | --                |
| Ostatní závazky ke třetím stranám   | 79              | 40                |
| <b>Celkem</b>   | <b>485 545</b>  | <b>413 346</b>    |

- (1) Pokles obchodních závazků ke třetím stranám byl způsoben tím, že v první polovině roku 2016 došlo ke snížení oprav a ostatních služeb, ze kterých plynou tyto závazky.
- (2) Zálohy přijaté od nájemců představují platby přijaté od nájemců za služby spojené s nájmem, které budou účtovány oproti pohledávkám z obchodních vztahů, jakmile bude známa konečná částka spotřeby těchto služeb a bude provedena konečná přefakturace.
- (3) Kauce od nájemců představují závazky společnosti CPI BYTY z přijatých záloh týkajících se nájemného. Jelikož příslušné nájemní smlouvy mohou být nájemci ukončeny při krátké výpovědní lhůtě, jsou tyto zálohy klasifikovány jako krátkodobé závazky.

## 4 Výkaz o úplném výsledku

### 4.1 Příjmy z pronájmu

|                                 | 30. června 2016 | 30. června 2015 |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Příjmy z pronájmu celkem</b> | <b>250 844</b>  | <b>242 854</b>  |

Příjmy z pronájmu zahrnují příjmy z pronájmu bytů ve výši 233 629 tis. Kč (pololetí 2015: 227 626 tis. Kč) a příjmy z pronájmu nebytových prostor ve výši 17 215 tis. Kč (pololetí 2015: 15 228 tis. Kč).

Hrubé příjmy z pronájmu jsou realizovány od velkého počtu nájemců, přičemž žádný jednotlivý nájemce nebo skupina nájemců se na hrubých příjmech z pronájmu Společnosti nepodílí z více než 10 %.

### 4.2 Čisté náklady související se službami spojenými s nájmem

|  | 30. června 2016 | 30. června 2015 |
|--|-----------------|-----------------|
| Výnosy   | 3 476           | 3 790           |
| Náklady  | -3 645          | -4 026          |
| <b>Čisté náklady související se službami spojenými s nájmem celkem</b> | <b>-169</b>     | <b>-236</b>     |

### 4.3 Náklady na provoz nemovitostí

|   | 30. června 2016 | 30. června 2015 |
|---|-----------------|-----------------|
| Opravy a údržba   | -66 367         | -61 432         |
| Služby spojené s nájmem - neobsazené prostory                 | -22 201         | -23 074         |
| Osobní náklady  | -20 486         | -20 071         |
| Daň z nemovitostí   | -2 579          | -2 613          |
| Náklady na pojištění nemovitostí                              | -10             | -1 707          |
| Nájemní poplatky, ostatní poplatky hrazené realitní kanceláři | -746            | -712            |
| Ostatní náklady   | -1 059          | -1 539          |
| <b>Náklady na provoz nemovitostí celkem</b>                   | <b>-113 448</b> | <b>-111 148</b> |

#### 4.3.1 Služby spojené s nájmem - neobsazené prostory

|   | 30. června 2016 | 30. června 2015 |
|---|-----------------|-----------------|
| Spotřeba materiálu  | -851            | -1 021          |
| Spotřeba energie  | -17 069         | -16 143         |
| Správa zařízení   | -350            | -852            |
| Odpadové hospodářství                                       | -855            | -1 107          |
| Bezpečnostní služby   | -2 250          | -2 950          |
| Úklidové služby   | -826            | -1 001          |
| <b>Služby spojené s nájmem – neobsazené prostory celkem</b> | <b>-22 201</b>  | <b>-23 074</b>  |

#### 4.3.2 Osobní náklady

|  | 30. června 2016 | 30. června 2015 |
|--|-----------------|-----------------|
| Mzdové náklady                                       | -14 955         | -14 606         |
| Odvody na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění | -4 882          | -4 831          |
| Ostatní sociální náklady                             | -649            | -634            |
| <b>Osobní náklady celkem</b>                         | <b>-20 486</b>  | <b>-20 071</b>  |

#### 4.4 Zisk z prodeje investic do nemovitostí

|  | 30. června 2016 | 30. června 2015 |
|--|-----------------|-----------------|
| Příjmy z prodeje investic do nemovitostí             | 20 061          | 71 432          |
| Zůstatková hodnota prodaných investic do nemovitostí | -19 527         | -60 154         |
| Související náklady (daň z převodu nemovitostí)      | -61             | -29             |
| <b>Zisk z prodeje investic do nemovitostí celkem</b> | <b>473</b>      | <b>11 249</b>   |

Úbytky investic do nemovitostí v prvním pololetí roku 2016 a 2015 představují především prodeje bytů v Praze – Letňanech.

#### 4.5 Správní náklady

|  | 30. června 2016 | 30. června 2015 |
|--|-----------------|-----------------|
| Opravy a údržba                        | -160            | -181            |
| Náklady na reprezentaci                | -408            | -239            |
| Telekomunikační poplatky               | -912            | -858            |
| Právní služby                          | -3 256          | -978            |
| Účetní a ostatní služby - interní      | --              | -6              |
| Auditorské, daňové a poradenské služby | -1 151          | -308            |
| Náklady na reklamu                     | -484            | -513            |
| Pronájem                               | -2 784          | -1 412          |
| Správní náklady - odpisy               | -98             | -168            |
| Ostatní náklady pojištění              | -93             | -129            |
| Ostatní správní náklady                | -1 039          | -583            |
| <b>Správní náklady celkem</b>          | <b>-10 385</b>  | <b>-5 375</b>   |

#### 4.6 Ostatní výnosy

|                              | 30. června 2016 | 30. června 2015 |
|------------------------------|-----------------|-----------------|
| Zisk z postoupení pohledávek | --              | 131             |
| Výnosy z penále              | 1 030           | 774             |
| Pojistná plnění              | 160             | 622             |
| Ostatní                      | --              | 290             |
| <b>Ostatní výnosy celkem</b> | <b>1 190</b>    | <b>1 817</b>    |

#### 4.7 Ostatní náklady

|                               | 30. června 2016 | 30. června 2015 |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|
| Snížení hodnoty aktiv (1)     | -7 711          | -20 529         |
| Daně a poplatky               | -349            | -469            |
| Penále                        | -6              | -10             |
| Dary                          | -10             | --              |
| DPH bez nároku na odpočet     | -1 445          | -577            |
| Ostatní                       | -37             | --              |
| <b>Ostatní náklady celkem</b> | <b>-9 558</b>   | <b>-21 585</b>  |

(1) Snížení hodnoty aktiv se týká ztráty ze snížení hodnoty pohledávek z obchodních vztahů a ostatních pohledávek.

#### 4.8 Finanční výnosy

|                                   | 30. června 2016 | 30. června 2015 |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Úrokové výnosy z dluhopisů (1)    | --              | 6 314           |
| Úrokové výnosy z bankovních úvěrů | 13              | 7               |
| Úrokové výnosy ze směnek (2)      | 2 358           | --              |
| Čistý kurzový zisk                | --              | 22              |
| <b>Finanční výnosy celkem</b>     | <b>2 371</b>    | <b>6 343</b>    |

(1) Pokles úrokových výnosů z dluhopisů byl způsoben prodejem všech kusů dluhopisů k 30. listopadu 2015 (viz bod 7.1), ze kterých plynul úrokový výnos.

(2) Růst úrokových výnosů ze směnek byl způsoben přijetím směny 30. listopadu 2015 (viz bod 7.1). Směnka byla splacena emitentem (Czech Property Investments, a.s.) dne 30. května 2016.

#### 4.9 Finanční náklady

|   | 30. června 2016 | 30. června 2015 |
|---|-----------------|-----------------|
| Úrokové náklady týkající se bankovních a nebankovních úvěrů | -3 007          | -3 720          |
| Úrokové náklady týkající se vydaných dluhopisů              | -77 140         | -76 766         |
| Úrokové náklady týkající se finančního leasingu             | -5              | -16             |
| Čistá kurzová ztráta  | -22             | -3 513          |
| Bankovní poplatky   | -281            | -265            |
| <b>Finanční náklady celkem</b>                              | <b>-80 455</b>  | <b>-84 280</b>  |

#### 4.10 Daň z příjmů vykázaná ve výsledku hospodaření

|  | 30. června 2016 | 30. června 2015 |
|--|-----------------|-----------------|
| <b>Splatná daň z příjmů</b>                                      |                 |                 |
| Daň z příjmů týkající se běžného období                          | --              | --              |
| Doměrky daně za minulá zdaňovací období                          | -2 526          | 284             |
| <b>Celkem</b>  | <b>-2 526</b>   | <b>284</b>      |
| <b>Odložený daňový náklad</b>                                    |                 |                 |
| Změna dočasných rozdílů  | -5 033          | -7 650          |
| <b>Celkem</b>  | <b>-5 033</b>   | <b>-7 650</b>   |
| <b>Daň z příjmů vykázaná jako náklad ve výsledku hospodaření</b> | <b>-7 559</b>   | <b>-7 366</b>   |

Daňový náklad za první pololetí končící 30. června 2016 je tvořen na základě nejlepšího odhadu vedení Společnosti o efektivní daňové sazbě za celý finanční rok 2016.

Efektivní daňová sazba Společnosti v souvislosti s pokračujícími operacemi za šest měsíců končící 30. června 2016 byla 18,5 %. (pololetí 2015: 18,6 %).



## 5 Řízení finančních rizik

### 5.1 Reálné hodnoty

Reálné hodnoty finančních aktiv a pasiv spolu s účetní hodnotou uvedenou ve výkazu o finanční pozici jsou následující:

|   | Hierarchie<br>reálné hodnoty<br>(úrovně) | Účetní hodnota   |                   | Reálná hodnota   |                   |
|---|--|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
|   |  | 30. června 2016  | 31. prosince 2015 | 30. června 2016  | 31. prosince 2015 |
| <b>Finanční aktiva</b>                              |  |                  |                   |                  |                   |
| Poskytnuté úvěry                                    | úroveň 3                                 | --               | 190 484           | --               | 190 484           |
| Nakoupené dluhopisy                                 | úroveň 1                                 | 1 534            | 2 689             | 1 534            | 2 689             |
| Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky | úroveň 3                                 | 493 808          | 402 558           | 493 808          | 402 558           |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty            | úroveň 3                                 | 202 217          | 264 172           | 202 217          | 264 172           |
| <b>Celkem</b>                                       |  | <b>697 559</b>   | <b>859 903</b>    | <b>697 559</b>   | <b>859 903</b>    |
| <b>Finanční závazky</b>                             |  |                  |                   |                  |                   |
| Úročené úvěry a půjčky                              | úroveň 3                                 | 64 125           | 254 171           | 64 125           | 254 171           |
| Vydané dluhopisy                                    | úroveň 1                                 | 2 955 668        | 3 025 975         | 2 987 150        | 2 987 150         |
| Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky       | úroveň 3                                 | 490 367          | 418 168           | 490 367          | 418 168           |
| <b>Celkem</b>                                       |  | <b>3 510 160</b> | <b>3 698 314</b>  | <b>3 541 642</b> | <b>3 659 489</b>  |

Jak k 30. červnu 2016, tak k 31. prosinci 2015 Společnost nedržela žádné finanční nástroje vykazované v reálné hodnotě ve výkazu o finanční pozici.

Ocenění reálnou hodnotou se dělí na kategorie podle požadavků standardů IFRS 13, je rozděleno do různých úrovní hierarchie reálné hodnoty v závislosti na veličinách využívaných pro metody ocenění, a to následovně:

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

## 6 Podmíněná aktiva a závazky

### 6.1 Podmíněná aktiva

Společnosti není známa existence podmíněných aktiv k 30. červnu 2016.

### 6.2 Podmíněné závazky

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

## 7 Spřízněné strany

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

### 7.1 Transakce se spřízněnými stranami

Krátkodobá část poskytnutých úvěrů zahrnuje zejména nesplacené úroky z dlouhodobých úvěrů a dluhopisů, u nichž se očekává splacení do 12 měsíců.

#### Nakoupené dluhopisy od spřízněných stran

|  | 30. června 2016 | 31. prosince 2015 |
|--|-----------------|-------------------|
| Czech Property Investments, a.s.                       | 1 534           | 2 689             |
| <b>Celkem nakoupené dluhopisy od spřízněných stran</b> | <b>1 534</b>    | <b>2 689</b>      |

#### Krátkodobé úvěry poskytnuté spřízněným stranám

|   | 30. června 2016 | 31. prosince 2015 |
|---|-----------------|-------------------|
| Czech Property Investments, a.s. (1)              | --              | 190 484           |
| <b>Celkem poskytnuté úvěry spřízněným stranám</b> | <b>--</b>       | <b>190 484</b>    |

(1) Směnka byla emitentem (Czech Property Investments, a.s.) uhrazena v květnu 2016.

#### Krátkodobé pohledávky za spřízněnými stranami

|   | 30. června 2016 | 31. prosince 2015 |
|---|-----------------|-------------------|
| <b>Pohledávky z obchodních vztahů</b>                       |                 |                   |
| Hraničář, a.s.  | 117             | 262               |
| <b>Pohledávky z obchodních vztahů celkem</b>                | <b>117</b>      | <b>262</b>        |
| <b>Poskytnuté zálohy</b>                                    |                 |                   |
| Hraničář, a.s.  | 724             | 422               |
| <b>Poskytnuté zálohy celkem</b>                             | <b>724</b>      | <b>422</b>        |
| <b>Ostatní pohledávky</b>                                   |                 |                   |
| Czech Property Investments, a.s.                            | 90 286          | 90 286            |
| <b>Ostatní pohledávky celkem</b>                            | <b>90 286</b>   | <b>90 286</b>     |
| <b>Krátkodobé pohledávky za spřízněnými stranami celkem</b> | <b>91 127</b>   | <b>90 970</b>     |

**Úvěry přijaté od spřízněných stran k 30. červnu 2016**

|  | Méně než 1 rok | 2-5 let       | Celkem        |
|--|----------------|---------------|---------------|
| Czech Property Investments, a.s.                 | 46 608         | 15 664        | 62 272        |
| <b>Úvěry přijaté od spřízněných stran celkem</b> | <b>46 608</b>  | <b>15 664</b> | <b>62 272</b> |

**Úvěry přijaté od spřízněných stran k 31. prosinci 2015**

|  | Méně než 1 rok | 2-5 let        | Celkem         |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Czech Property Investments, a.s.                 | 43 607         | 208 506        | 252 113        |
| <b>Úvěry přijaté od spřízněných stran celkem</b> | <b>43 607</b>  | <b>208 506</b> | <b>252 113</b> |

**Krátkodobé závazky vůči spřízněným stranám**

|  | 30. června 2016 | 31. prosince 2015 |
|--|-----------------|-------------------|
| <b>Závazky z obchodních vztahů</b>                       |                 |                   |
| CPI Services, a.s.                                       | 136             | 360               |
| Hraničář, a.s.   | 148             | 13                |
| <b>Krátkodobé závazky vůči spřízněným stranám celkem</b> | <b>284</b>      | <b>373</b>        |

V průběhu roku Společnost realizovala následující transakce se spřízněnými stranami:

**Úrokové výnosy**

|  | 30. června 2016 | 30. června 2015 |
|--|-----------------|-----------------|
| Czech Property Investments, a.s.                                 | 2 358           | 6 314           |
| <b>Úrokové výnosy z transakcí se spřízněnými stranami celkem</b> | <b>2 358</b>    | <b>6 314</b>    |

**Nákupy**

|   | 30. června 2016 | 30. června 2015 |
|---|-----------------|-----------------|
| Czech Property Investments, a.s.          | --              | -162            |
| Hraničář, a.s.                            | -1 804          | -796            |
| CPI Services, a.s.                        | -980            | -293            |
| <b>Nákupy od spřízněných stran celkem</b> | <b>-2 784</b>   | <b>-1 251</b>   |

**Úrokové náklady**

|   | 30. června 2016 | 30. června 2015 |
|---|-----------------|-----------------|
| Czech Property Investments, a.s.                                  | -3 000          | -3 628          |
| <b>Úrokové náklady z transakcí se spřízněnými stranami celkem</b> | <b>-3 000</b>   | <b>-3 628</b>   |

### 7.3 Odměny členům představenstva, dozorčí rady a vedení Společnosti

Členové dozorčí rady, představenstva a vedení neobdrželi v roce 2016 žádná peněžní ani nepeněžní plnění s výjimkou mzdy, kterou obdrželi jako zaměstnanci Společnosti. Tyto mzdy nemají žádnou pohyblivou složku. Členové dozorčí rady, představenstva a vedení společnosti neměli jako zaměstnanci Společnosti v porovnání s ostatními zaměstnanci společnosti CPI BYTY v roce 2015 žádné výhody či požitky.

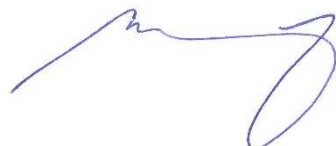
Následující tabulka shrnuje odměny vyplacené členům představenstva, dozorčí rady a vedení Společnosti:

|                    | 30. června 2016 |
|--------------------|-----------------|
| Představenstvo     | --              |
| Dozorčí rada       | 12              |
| Vedení Společnosti | 1 660           |
| <b>Celkem</b>      | <b>1 672</b>    |

## 8 Následné události

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

V Praze 30. září 2016



**Mgr. Kristína Magdolenová**  
Předseda představenstva  
CPI BYTY, a.s.



**Ing. Zdeněk Havelka**  
Člen představenstva  
CPI BYTY, a.s.