

CPI Hotels, a.s.

**Výroční zpráva, účetní závěrka
a zpráva auditora za rok 2016**



OBSAH

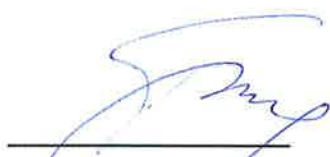
Základní údaje o společnosti	3
Zpráva o uplynulém a předpokládaném vývoji činnosti společnosti	3
Profil Společnosti	3
Hotely Společnosti	6
Výsledky hospodaření	16
Financování	16
Předpokládaný budoucí vývoj	16
Doplňující informace neuvedené v účetní závěrce	17
Události nastalé po rozvahovém dni	17
Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje	17
Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí	17
Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů	17
Aktivity v oblasti pracovněprávních vztahů	17
Informace o pobočkách nebo jiných částech závodu v zahraničí	17
Řízení finančních rizik	17
Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a Stavu majetku v roce 2016	18
Zpráva o vztazích za rok 2016	19
Zpráva nezávislého auditora	29
Účetní závěrka	31

OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU 2016

Čestné prohlášení

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává výroční zpráva 2016 podle našeho nejlepšího vědomí obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti CPI Hotels, a.s. za rok 2016 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření společnosti CPI Hotels, a.s. a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

V Praze dne 15. června 2017



Ing. Marcela Tvaročková
člen představenstva
CPI Hotels, a.s

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

Obchodní firma:	CPI Hotels, a.s.
Právní forma:	Akciová společnost
Sídlo:	Bečvářova 2081/14, Praha 10, 100 00
IČ:	471 16 757
Obchodní rejstřík:	Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 1914
Den zápisu:	10. března 1993
Předmět podnikání:	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, hostinská činnost; výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona; prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin, masérské, rekondiční a regenerační služby, silniční motorová doprava - nákladní provozovaná vozidly nebo jízdními soupravami o největší povolené hmotnosti nepřesahující 3,5 tuny, jsou-li určeny k přepravě zvířat nebo věcí, - osobní provozovaná vozidly určenými pro přepravu nejvýše 9 osob včetně řidiče

ZPRÁVA O UPLYNULÉM A PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI SPOLEČNOSTI

Profil Společnosti

Společnost CPI Hotels, a.s. je v současnosti největší hotelovou společností v České republice. Ke konci roku 2016 provozovala a spravovala 28 ubytovacích zařízení o celkové kapacitě téměř 8 000 lůžek a 10 800 konferenčních míst (započítány také zahraniční dceřiné společnosti).

Hlavním předmětem podnikání společnosti je ubytování a hotelové služby včetně pronájmu konferenčních prostor, dále paralelní služby jako stravování, poradenství v hotelovém průmyslu, lázeňská péče apod. Obchodními partnery společnosti jsou především české i zahraniční cestovní kanceláře a tour operátoři, profesionální organizátoři konferencí (kongresový segment MICE), mezinárodní firmy a korporátní klientela. Stále rostoucím segmentem jsou internetové distribuční systémy OTAs a ubytovací portály.

Společnost CPI Hotels, a.s. a její dceřiné společnosti se profilují na trhu šesti značkami: BUDDHA-BAR HOTELS & RESORTS, CLARION HOTELS, MAMAISSON HOTELS & RESIDENCES, SPA & KUR HOTELS, FORTUNA HOTELS a UBYTOVNY.CZ. a pro nezařazené hotely společnosti, PRIVATE LABEL HOTELS.





BUDDHA-BAR HOTEL COLLECTION – exkluzivní, pětihvězdičkový designový hotelový koncept, franšízorem značky je francouzská společnost George V Entertainment.

- **Buddha-Bar Hotel Prague*******



CLARION HOTELS - čtyřhvězdičkové business a městské hotely, které CPI Hotels provozuje na základě franšízy Choice Hotels International. Společnost CPI Hotels je již od roku 1996 výhradním zástupcem mezinárodního hotelového řetězce Choice Hotels International pro Českou republiku a Slovensko, který s více než 6 500 hotely po celém světě patří k největším a nejrychleji rostoucím mezinárodním hotelovým řetězcům. K datu uveřejnění výroční zprávy provozuje společnost devět hotelů pod značkou Clarion:

- **Clarion Hotel Prague Old Town******
- **Clarion Hotel Prague City******
- **Clarion Congress Hotel Prague******
- **Clarion Congress Hotel Ostrava******
- **Clarion Grandhotel Zlatý Lev******
- **Clarion Congress Hotel Ústí nad Labem******
- **Clarion Hotel Špindlerův Mlýn******
- **Clarion Congress Hotel České Budějovice******
- **Clarion Congress Hotel Olomouc******



MAMAISSON HOTELS & RESIDENCES – unikátní kolekce hotelů v centrech nejprestižnějších evropských měst. Luxusní hotely s nádechem historie a plně vybavené rezidence ideální pro dlouhodobé ubytování. Díky diverzifikaci kolekce cílí hotely na rodiny s dětmi, klienty hledající romantické pobyty i korporátní klientelu v rámci služebních cest.

- **Mamaison All-Suites Spa Hotel Pokrovka*******
- **Mamaison Hotel Le Regina*******
- **Mamaison Residence Diana******
- **Mamaison Hotel Andrassy******
- **Mamaison Residence Izabella******
- **Mamaison Residence Šulekova******
- **Mamaison Residence Riverside******
- **Mamaison Residence Belgická******
- **Mamaison Residence Downtown Prague****** (od 1. 1. 2016)



SPA & KUR HOTELS je značka lázeňských hotelů, se kterou společnost CPI Hotels vstoupila na trh v lednu 2012. Pod značkou funguje tříhvězdičkový nově zrekonstruovaný Spa & Kur Hotel Praha a čtyřhvězdičkový hotel Spa & Kur Hotel Harvey, který spojuje zkušenosti s provozem lázeňského domu i luxusních hotelů.

- Spa & Kur Hotel Praha***
- Spa & Kur Hotel Harvey****



FORTUNA HOTELS - ubytování střední, tříhvězdičkové kategorie, se zaměřením na turistickou a low-cost korporátní klientelu. Pod touto značkou jsou k datu uveřejnění výroční zprávy provozovány 2 hotely:

- Hotel Fortuna City***
- Hotel Fortuna West***
- Hotel Fortuna Rhea*** (CPI Hotels, a.s. provozovatelem do 15. 1. 2016)



PRIVATE LABEL HOTELS – individuální službami i značkou, takové jsou hotely mimo hlavní brandy společnosti CPI Hotels. K datu uveřejnění zprávy zahrnuje následující hotely:

- Hotel Černigov***
- Starlight Suiten Hotel Budapest****
- Imperial Hotel Ostrava****

UBYTOVNY.CZ - dlouhodobé a střednědobé ubytování, ubytovny s garancí kvality služeb. V současnosti společnost provozuje dvě ubytovny:

- Ubytovna Řepy
- Ubytovna Areál Hloubětín

Společnost CPI Hotels, a.s. provozuje a spravuje výše uvedené ubytovací kapacity na základě smlouvy o nájmu hotelu jako celku za smluvní nájemné nebo na základě manažerské smlouvy s provozními společnostmi.

Hotely Společnosti

Buddha-Bar Hotel Prague*****

Jakubská 8, Praha 1 - Staré Město, Česká republika

První hotel tohoto unikátního konceptu na světě. Luxusní prostředí kombinující orientální tradice, francouzský kolonialismus a moderní technologie poskytne nezapomenutelný zážitek a radost z pobytu. Hotel leží v malebném zákoutí Starého Města s neopakovatelnou atmosférou.



Clarion Hotel Prague Old Town****

Hradební 9, Praha 1 - Staré Město, Česká republika

Hotel je situován na Starém Městě, 5 min. chůze od Staroměstského náměstí, 3 min. chůze od zastávky metra trasy B Náměstí Republiky, tramvajová zastávka je 150 m od hotelu.



Clarion Hotel Prague City****

Tylovo náměstí 15/3, Praha 2 – Nové Město, Česká republika

Hotel má ideální polohu přímo v centru Prahy, 5 min. chůze od Václavského náměstí. Stanice metra trasy C, I. P. Pavlova a tramvajová zastávka jsou 70 m od hotelu, historické centrum v docházkové vzdálenosti.



Clarion Congress Hotel Prague****

Freyova 33, Praha 9 – Vysočany, Česká republika

Hotel se nachází přímo na trase metra B (stanice Vysočanská), 10 min. jízdy metrem od centra Prahy, 10 min. chůze od O2 Areny, 30 min. jízdy autem z pražského letiště. Skvělá dostupnost hlavních dálničních tahů.



Clarion Congress Hotel Ostrava****

Zkrácená 2703, Ostrava, Česká republika

Hotel se nachází v rezidenční čtvrti Ostravy, v bezprostřední blízkosti multifunkční Ostravar Arény. Jeho pozice skýtá výborné dopravní spojení do centra města a napojení na významné silniční tahy. Hotel je velikostí i vybavením kongresového zázemí, výbornou gastronomií a skvělými službami významným centrem pořádání obchodních, kulturních a společenských akcí v regionu.



Clarion Grandhotel Zlatý Lev****

Gutenbergova 3, Liberec, Česká republika

Hotel s tradicí již od roku 1906 se nachází v parkové zóně centra Liberce, jen 2,5 km od střediska zimních sportů Kristiánov, 6 km od areálu Ještěd. V okolí se nachází několik golfových resortů.



Clarion Congress Hotel Ústí nad Labem****

Špitálské náměstí 3517, Ústí nad Labem, Česká republika

Hotel je umístěn přímo v centru Ústí nad Labem, v těsné blízkosti sadů Bedřicha Smetany. Výborné dopravní spojení do Prahy i Drážďan, zastávka MHD je před hotelem.



Clarion Hotel Špindlerův Mlýn****

Labská 111, Špindlerův Mlýn, Česká republika

Bývalý Hotel Arnika se po částečné rekonstrukci začlenil mezi hotely značky Clarion. Je situován v oblíbeném českém lyžařském a také turistickém středisku – Špindlerově Mlýně.



Clarion Congress Hotel České Budějovice****

Pražská tř.14, České Budějovice, Česká republika

Hotel se nachází v bezprostřední blízkosti centra Českých Budějovic. Výborná dostupnost hlavního silničního tahu Praha–Vídeň. Nově zrekonstruovaný hotel s širokou nabídkou služeb a největším konferenčním zázemím v Jihočeském kraji.



Clarion Congress Hotel Olomouc****

Jeremenkova 36, Olomouc, Česká republika

Bývalý hotel Sigma Olomouc, jenž prošel náročnou kompletní rekonstrukcí a rebrandingem, se nachází v blízkosti historického centra, přímo u vlakového nádraží. Skvělá dostupnost hlavního dálničního tahu Praha-Brno-Ostrava.



Mamaison All-Suites Spa Hotel Pokrovka*****

Pokrovka 40, Moskva, Rusko

Hotel upscale deluxe třídy se nachází v centru historické Moskvy. Nabízí jedny z nejprostornějších a nejluxusnějších hotelových apartmá. V hotelu hosty čeká nepřekonatelné Spa by Algotharm, interiér ve stylu Art Deco a špičková restaurace MEAT & MORE.



Mamaison Hotel Le Regina*****

Kościelna 12, Varšava, Polsko

Hotel Le Regina upscale deluxe třídy se nachází v historickém paláci Mokrowských v centru Varšavy. Díky propojení historické budovy s moderně zařízenými pokoji, špičkovým službám a útulnému prostředí se hotel řadí mezi nejprestižnější v celém Polsku.



Mamaison Residence Diana****

Chmielna 13A, Varšava, Polsko

Rezidence upper midscale třídy nabízí příjemná, plně vybavená apartmá v srdci Varšavy a je ideálním místem pro krátkodobé i dlouhodobé pobyty. Samotná rezidence se nachází v překrásně zrestaurované budově z 19. století, která je typická pro tuto elegantní čtvrť.



Mamaison Hotel Andrassy****

Andrássy 111, Budapešť, Maďarsko

Tento jedinečný hotel postavený roku 1937 ve stylu Bauhaus se řadí do upscale deluxe třídy. Nachází se v blízkosti obchodních, vládních a turistických čtvrtí města. Pyšní se moderně zařízeným interiérem, skvělými možnostmi stolování a prvotřídní úrovní služeb.



Mamaison Residence Izabella****

Izabella 61, Budapešť, Maďarsko

Rezidence se nachází doslova pár kroků od slavné Andrássyho třídy, zařazené do seznamu světových památek UNESCO. Tato moderní a jedinečná rezidence poskytuje rozsáhlou nabídku specializovaných možností a služeb, příjemnou atmosféru a rafinovaný design přímo v srdci Budapešti.



Mamaison Residence Šulekova****

Šulekova 20, Bratislava, Slovenská republika

Rezidence midscale třídy v blízkosti hlavních bratislavských business a turistických center poskytuje špičkové ubytování v samém srdci města. Šulekova byla exkluzivně navržena londýnsko-pražskou společností Jestico + Whiles.



Mamaison Hotel Riverside****

Janáčkovo nábreží 15, Praha 5, Česká republika

Hotel upscale třídy s jedinečnou polohou a honosnými interiéry a exteriéry v secesním stylu nabízí ideální ubytování v moderní pražské čtvrti Smíchov. Hotel je situován v blízkosti pražských center podnikání a hlavních kulturních atrakcí města.



Mamaison Residence Belgická****

Belgická 12, Praha 2, Česká republika

Rezidence upscale třídy, vybavena ve stylu Feng-šuej, se nachází v srdci pražské čtvrti Vinohrady v blízkosti restaurací, kaváren, běžeckých tras a tenisových kurtů. Díky své ideální poloze je tou pravou volbou pro prodloužené pracovní a rekreační pobyty.



Mamaison Residence Downtown Prague****

V Túních 9, Praha 2, Česká republika

Rezidence se nachází v atraktivní lokalitě centra města, v klidné čtvrti nedaleko Václavského náměstí. Leží v blízkosti parků, divadel a všech hlavních památek historického Starého Města.



Spa & Kur Hotel Harvey****

Dlouhá 222, Františkovy Lázně, Česká republika

Hotel stojí na samém okraji lázeňské zóny, v klidném a tichém prostředí u centrálního lesoparku, přitom jen pár kroků od lázeňské kolonády Františkových Lázní.



Spa & Kur Hotel Praha***

Ruská 27, Františkovy Lázně, Česká republika

Hotel je situován přímo v historickém centru Františkových Lázní, světově uznávaného lázeňského města s více než dvoustoletou tradicí.



Hotel Fortuna City***

Bečvářova 14, Praha 10 – Strašnice, Česká republika

Hotel se nachází 5 min. chůze od stanice metra A Strašnická (zastávka tramvaje je 50 m od hotelu), 10 min. jízdy metrem od centra Prahy, 23 km od pražského letiště. Skvělé spojení na hlavní dálniční tahy.



Hotel Fortuna West***

Mrkvičkova 2, Praha 6 – Řepy, Česká republika

Hotel má výhodnou polohu pouhých 9 km od pražského letiště, nedaleko dálničního spoje Praha–Rozvadov, 5 min. jízdy autem od obchodního centra Zličín a skvělou dostupností do centra přímou tramvajovou linkou nebo metrem linky A ze stanice Nemocnice Motol.



Hotel Černigov***

Riegrovo náměstí 1494, Hradec Králové, Česká republika

Hotel se nachází poblíž centra Hradce Králové. Zastávky linek MHD, vlakové a autobusové nádraží jsou přímo u hotelu, dobrá dostupnost hlavních silničních tahů.



Imperial Hotel Ostrava****

Tyršova 6, Moravská Ostrava, Česká republika

Hotel Imperial si již více než 110 let drží pověst prvotřídního hotelu s profesionálními službami a vyhlášenou kuchyní přímo v srdci Ostravy. V současné době je jedním z nejvyhledávanějších cílů kongresové turistiky v Moravskoslezském regionu.



Starlight Suieten Hotel Budapest****

Mérleg utca 6, Budapešť, Maďarsko

Starlight Suieten Hotel Budapest je se svojí polohou v samotném centru Pestu ideální základnou k objevování krás Budapešti, známého města lázní. Prostorná apartmá, blízkost historických památek a obchodních a business center z něj dělá pohodlné ubytování pro rodinnou dovolenou stejně jako pro pracovní cesty.



Ubytovna Řepy

Mrkvičkova 2, Praha 6 – Řepy, Česká republika



Ubytovna Řepy pro dlouhodobé ubytování se nachází v klidném prostředí Prahy 6. Jeho výhoda spočívá ve snadné dostupnosti z letiště Ruzyně i z centra města, které leží ve vzdálenosti cca 7 km od hotelu a snadno dostupným MHD. Hotel slouží k dlouhodobému ubytování až pro 210 osob. Parkování je zajištěno v podzemních garážích nebo na hotelovém parkovišti.

Ubytovna Areál Hloubětín

Slévačská 1, Praha 14 - Hloubětín, Česká republika



Ubytovna Areál Hloubětín je rozsáhlý komplex pro dlouhodobé ubytování. V současnosti disponuje celkem 1632 lůžky. Výhodou je vynikající dostupnost. Hotel je situován poblíž stanice metra Hloubětín, v blízkosti dopravního spojení na Hradec Králové a Mladou Boleslav.

Výsledky hospodaření

V účetním období 2016 dosáhla společnost zisku ve výši 2 407 tis. Kč, což je oproti účetnímu období 2015 pokles o 45 878 tis. Kč.

Financování

V oblasti interního a externího financování nedošlo v roce 2016 k žádné významné změně.

Předpokládaný budoucí vývoj

Společnost je schopna plnit veškeré smluvní závazky.

Dlouhodobým záměrem společnosti CPI Hotels, a.s. je budování sítě hotelů čtyřhvězdičkového standardu pod hlavičkou značek CLARION HOTELS a MAMAISSON HOTEL & RESIDENCES. Mezinárodní značka Clarion Hotels zajišťuje nabídku hotelů s konferenčním zázemím v krajských městech České republiky. Značka CLARION HOTELS svým klientům garantuje jednotný standard, kvalitní služby a krajským městům pak kvalitní ubytovací a konferenční kapacity, které nabídku regionu zatraktivňují. Hlavní cílem bude rozvoj jednotlivých značek, jejich nabídky a kvality tak, aby společnost CPI Hotels, a.s. byla dominantním poskytovatelem ubytovacích a stravovacích služeb v jednotlivých regionech, .

V roce 2017 plánuje společnost CPI Hotels, a.s. pokračovat v nastavené obchodní a marketingové strategii z roku 2016.

Základem bude propagace jednotlivých brandů, posilování povědomí o značkách:

- největší hotelová skupina v ČR CPI Hotels
- pětihvězdičkový designový BUDDHA-BAR HOTEL COLLECTION
- čtyřhvězdičkové byznys hotely pod značkou CLARION HOTELS
- ubytování střední, tříhvězdičkové kategorie pod značkou FORTUNA HOTELS
- kolekce butikových hotelů a rezidencí MAMAISSON HOTELS & RESIDENCES
- rozvoj lázeňských a wellness služeb pod značkou SPA & KUR HOTELS
- dlouhodobé ubytování pod značkou UBYTOVNY.CZ
- budování gastronomických hotelových provozů přizpůsobených regionu
- investice do vzdělávacích programů a CSR

DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE NEUVEDENÉ V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

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

Události nastalé po rozvahovém dni

Kromě událostí uvedených v účetní závěrce k 31. prosinci 2016 nedošlo v období od rozvahového dne do data schválení této výroční zprávy statutárním orgánem k žádné události, která by zásadním způsobem ovlivnila finanční pozici společnosti.

Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost se s ohledem na svoji podnikatelskou činnost nezabývá výzkumem a vývojem nových produktů nebo postupů.

Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí

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

Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Společnost nevlastní vlastní akcie.

Aktivity v oblasti pracovněprávních vztahů

V pracovně právních vztazích společnost postupuje v souladu s příslušnými zákony a předpisy. Společnost se v poslední době zaměřuje zejména na zvyšování kvalifikace svých zaměstnanců, a to formou různých školení a kurzů (např. jazykové kurzy, počítačové kurzy, kurzy zaměřené na komunikační dovednosti, školení vnitrofiremních standardů, atd.)

Informace o pobočkách nebo jiných částech závodu v zahraničí

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

Řízení finančních rizik

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

Dohled nad riziky provádí výkonné vedení a představenstvo.

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU V ROCE 2016

Společnost v roce 2016 provozovala a spravovala 28 ubytovacích zařízení, 9 pod značkou CLARION HOTELS (Choice Hotels International), 9 hotelů pod značkou MAMASON HOTELS & RESIDENCES, 2 pod vlastní značkou FORTUNA HOTELS, 2 pod vlastní značkou SPA & KUR HOTELS, 1 pod značkou BUDDHA-BAR COLLECTION, 2 ubytovací zařízení pod značkou UBYTOVNY.CZ a 3 hotely pod značkou nezávislých PRIVATE LABEL HOTELS.

Od 1. ledna 2016 byl do portfolia kvalitních čtyřhvězdičkových hotelů zařazen Mariott Execuite Apartments v Tůních, nově pod názvem Mamaison Residence Downtown Prague. K datu 15. 1. 2016 ukončila společnost CPI Hotels, a.s. aktivity ve tříhvězdičkovém Hotelu Fortuna Rhea. V červnu 2016 byl ukončen provoz kulturního a konferenčního centra ArtIGY v Českých Budějovicích.

Od začátku ledna do konce srpna 2016 probíhala kompletní rekonstrukce Spa & Kur Hotelu Praha s plným uzavřením ubytovací kapacity. Ve spolupráci s památkovým ústavem proběhla kompletní oprava fasády a balkonů včetně výměny všech oken. Proměnou prošla i recepce a hotelové lobby včetně výrazného redesignu veřejných prostor, rekonstrukce pokojů včetně koupelen a podlah. Rekonstrukcí a zkvalitněním prošlo wellness, byl vybudován nerez bazén s novým zázemím, sauna a solná jeskyně.

Za plného hotelového provozu byla v srpnu 2016 dokončena několikaměsíční rozsáhlá rekonstrukce interiérů Clarion Grandhotelu Zlatý Lev v Liberci, novou podobu dostala hotelová restaurace, recepce, lobby a 20 pokojů ve 3. patře.

V listopadu byla také zakončena rekonstrukce Mamasion Residence v Bratislavě, která navýšila kapacitu ubytování o 11 pokojů a zvýšila tak konkurenceschopnost nabídky v daném regionu.

Kromě větších úprav byla realizována řada menších rekonstrukcí zahrnující facelift stávajících prostor, jako například modernizace a designová proměna restaurace La Rotisserie v Mamasion Hotelu Le Regina ve Varšavě nebo údržba provozního charakteru, jako kompletní výměna výtahů v Clarion Hotelu Prague Old Town.

Společnost se v roce 2016 zaměřila především na zkvalitnění poskytovaných služeb, tak aby naplnila ve všech směrech náročné požadavky současného trhu a její fungování bylo co nejefektivnější.

Hlavním cílem společnosti je i nadále poskytovat vysoce kvalitní ubytovací a konferenční služby ve všech jí provozovaných hotelech a zařízeních.

V Praze dne 15. června 2017


Ing. Jan Kratina
předseda představenstva
CPI Hotels, a.s.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ROK 2016

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

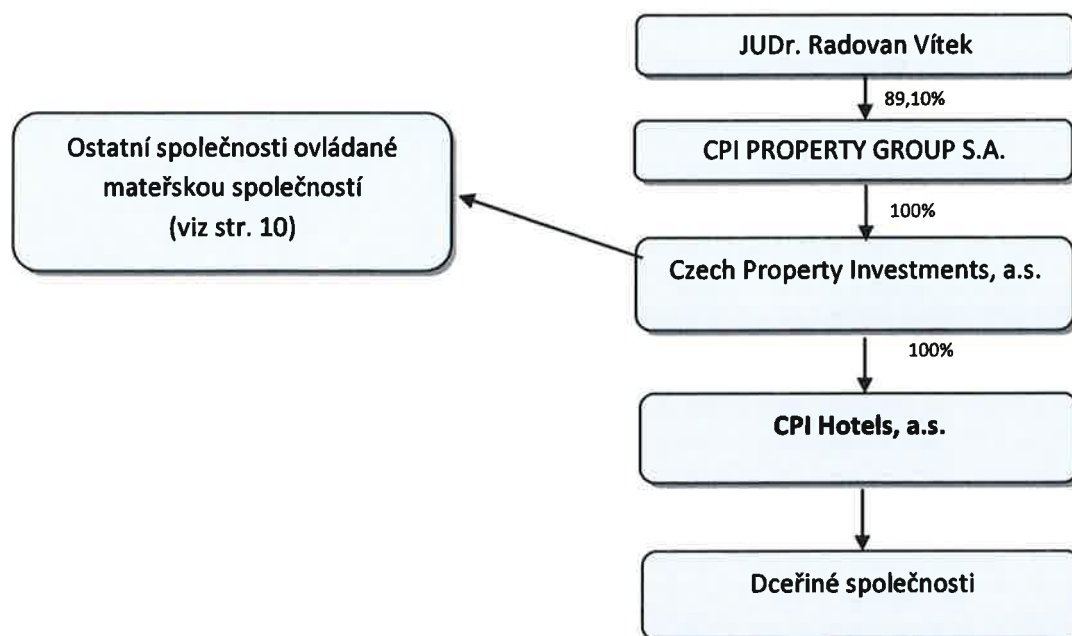
vypracovaná

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

**statutárním orgánem společnosti CPI Hotels, a.s.
IČ: 471 16 757, se sídlem Bečvářova 2081/14, 100 00 Praha 10
zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze
oddíl B, vložka 1914**

Tato zpráva o vztazích je vypracována za účetní období roku 2016.

Struktura vztahů mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za období od 1. ledna 2016 do 31. prosince 2016



Společnost ovládaná

CPI Hotels, a.s.

IČ 471 16 757

Bečvářova 2081/14, 100 00 Praha 10

zapsaná v obchodním rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 1914

Předmět činnosti:

- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
- hostinská činnost
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin
- masérské, rekondiční a regenerační služby
- silniční motorová doprava - nákladní provozovaná vozidly nebo jízdními soupravami o největší povolené hmotnosti nepřesahující 3,5 tuny, jsou-li určeny k přepravě zvířat nebo věcí, - osobní provozovaná vozidly určenými pro přepravu nejvýše 9 osob včetně řidiče

Statutární orgán – představenstvo:

Předseda představenstva: Ing. Jan Kratina
Člen představenstva: Ing. Marcela Tvaročková

Základní kapitál: 2 432 700 Kč
Splaceno: 100 %

(dále jako "Ovládaná osoba" nebo „Dceřiná společnost“).
Úloha ovládané osoby je provozování hotelů v České republice.

Způsob a prostředky ovládání

K 31. prosinci 2016 byla společnost Czech Property Investments, a.s. jediným akcionářem vlastníci 100 % akcií. Jediným akcionářem společnosti Czech Property Investments, a.s. je společnost CPI PROPERTY GROUP S.A., která vlastní 100 % akcií.

Společnost ovládající Dceřinou společnost

Czech Property Investments, a.s.

IČ 427 16 161

Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1
zapsaná v obchodním rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 1115

Předmět činnosti:

- Činnost účetních poradců, vedení účetnictví
- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
- Provádění veřejných dražeb – dobrovolných
- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Statutární orgán – představenstvo:

Předseda představenstva: Ing. Zdeněk Havelka
Člen představenstva: Mgr. Ing. Martin Němeček

Základní kapitál: 6 186 996 800 Kč

Jediný akcionář: CPI PROPERTY GROUP S.A.
(dále jako Mateřská společnost nebo Ovládající osoba)

Společnosti ovládané Mateřskou společností přímo nebo nepřímo viz. níže přiložený seznam společností (dále „Ostatní ovládané osoby“).

Společnost ovládající Mateřskou společnost

CPI PROPERTY GROUP S.A.

Sídlo: 40, rue de la Vallée, L - 2661 Lucemburg
Spisová značka: B 102254

Předmět činnosti:

- získávání nemovitostí, majetková účast a poskytování půjček ve společnostech tvořící součást skupiny CPI PROPERTY GROUP (dále jen „skupina“).

Statutární orgán – představenstvo:

člen představenstva: Edward Hughes
člen představenstva: Philippe Magistretti
člen představenstva: Martin Němeček
člen představenstva: Oliver Schlink
člen představenstva: Radovan Vitek
člen představenstva: Tomáš Salajka

Základní kapitál: 779 561 784,60 EUR

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

K 31. prosinci 2016 je společnost CPI PROPERTY GROUP nepřímo vlastněna 89,10 % Radovanem Vítkem prostřednictvím společností Ravento S.a.r.l., Rivaroli, a.s., Whislow Equities Ltd a Efimacor S.à.r.l. Radovan Vitek byl ovládající osobou společnosti CPI PROPERTY GROUP k 31. prosinci 2016.

Dceřiné společnosti

K 31. prosinci 2016 vlastní Společnost CPI Hotels, a.s. podíly v těchto společnostech:

	Vlastnický podíl
Hotel Lucemburská, s.r.o.	100,00%
CPI Hotels Hungary Kft.	100,00%
CPI HOTELS POLAND Sp.z o.o.	100,00%
CPI Hotels Slovakia, s. r. o.	100,00%

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

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

Společnost CPI Hotels, a.s. nerealizovala na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob žádná významná jednání.

B. Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající

Společnost CPI Hotels, a.s. nemá se společností Czech Property Investments, a.s. uzavřeny žádné smlouvy.

C. Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a dceřinými společnostmi

Smlouva o úvěru ze dne 7. listopadu 2012 se společností Hotel Lucemburská, s.r.o., ve znění pozdějších dodatků.

Smlouva o úvěru ze dne 15. října 2014 se společností CPI Hotels Hungary Kft, ve znění pozdějších dodatků.

Smlouva o úvěru ze dne 15. října 2014 se společností CPI HOTELS POLAND Sp.z o.o., ve znění pozdějších dodatků.

Smlouva o úvěru ze dne 17. července 2015 se společností CPI Hotels Slovakia, s. r. o., ve znění pozdějších dodatků.

Smlouva o úvěru ze dne 7. dubna 2016 se společností CPI Hotels Hungary Kft.

Hotel management agreement - Andrassy Hotel ze dne 1. listopadu 2014 se společností CPI Hotels Hungary Kft, ve znění pozdějších dodatků.

Hotel management agreement - Izabella Residence ze dne 1. listopadu 2014 se společností CPI Hotels Hungary Kft, ve znění pozdějších dodatků.

Hotel management agreement – Starlight Suiten ze dne 1. prosince 2015 se společností CPI Hotels Hungary Kft, ve znění pozdějších dodatků.

Hotel management agreement – Residence Diana ze dne 1. ledna 2015 se společností CPI HOTELS POLAND Sp.z o.o., ve znění pozdějších dodatků.

Hotel management agreement – La Regina Hotel ze dne 1. února 2015 se společností CPI HOTELS POLAND Sp.z o.o., ve znění pozdějších dodatků.

Hotel management agreement – Residence Sulekova ze dne 1. srpna 2015 se společností CPI Hotels Slovakia, s. r. o., ve znění pozdějších dodatků.

Smlouva o správě nemovitosti a dalších službách ze dne 7. dubna 2016 se společností CPI Hotels Slovakia, s. r. o.

D. Vztahy k ostatním společnostem ve skupině CPI PROPERTY GROUP

Smlouva o nájmu části nemovitosti se společností Balvinder, a.s. ze dne 31. března 2008, ve znění pozdějších dodatků.

Nájemní smlouva se společností BAYTON Alfa, a.s. ze dne 21. prosince 2006, ve znění pozdějších dodatků.

Smlouva o nájmu nemovitosti se společností Best Properties South, a.s. ze dne 23. července 2007, ve znění pozdějších dodatků.

Smlouva o nájmu se společností Carpenter Invest, a.s. ze dne 31. března 2010, ve znění pozdějších dodatků.

Smlouva o nájmu části nemovitosti se společností Conradian, a.s. ze dne 12. prosince 2007, ve znění pozdějších dodatků.

Nájemní smlouva se společností CPI – Real Estate, a.s. ze dne 6. června 2007, ve znění pozdějších dodatků.

Smlouva o nájmu nemovitostí se společností CPI Hotels Properties, a.s. ze dne 23. července 2010, ve znění pozdějších dodatků.

Smlouva o nájmu nemovitostí se společností CPI Hotels Properties, a.s. ze dne 23. července 2010, ve znění pozdějších dodatků.

Pachtovní smlouva se společností Dienzenhoferovy sady 5, s.r.o. ze dne 16. června 2014, ve znění pozdějších dodatků.

Smlouva o nájmu nebytových prostor se společností Hraničář, a.s. ze dne 22. března 2011, ve znění pozdějších dodatků.

Pachtovní smlouva se společností Janáčkovo nábreží 15, s.r.o. ze dne 16. června 2014, ve znění pozdějších dodatků.

Smlouva o nájmu nemovitostí se společností Kerina, a.s. ze dne 29. března 2013, ve znění pozdějších dodatků.

Nájemní smlouva se společností LD Praha, a.s. ze dne 1. prosince 2006, ve znění pozdějších dodatků.

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání se společností Lockhart, a.s. ze dne 21. prosince 2015, ve znění pozdějších dodatků.

Smlouva o nájmu části nemovitostí se společností MUXUM, a.s. ze dne 9. října 2007, ve znění pozdějších dodatků.

Smlouva o nájmu se společností Olomouc City Center, a.s. ze dne 30. srpna 2013, ve znění pozdějších dodatků.

Pachtovní smlouva se společností Residence Belgická, s.r.o. ze dne 16. června 2014, ve znění pozdějších dodatků.

Pachtovní smlouva se společností Tyršova 6, a.s. ze dne 16. června 2014, ve znění pozdějších dodatků.

Smlouva o nájmu nemovitosti se společností Vigano, a.s. ze dne 14. února 2008, ve znění pozdějších dodatků.

Smlouva o nájmu nebytových prostor se společností Marissa West, a.s. ze dne 19. dubna 2013, ve znění pozdějších dodatků.

Smlouva o nájmu parkovacího stání se společností Marissa West, a.s. ze dne 20. dubna 2013, ve znění pozdějších dodatků.

Smlouva o poskytování služeb se společností CPI - Facility, a.s. ze dne 1. března 2012, ve znění pozdějších dodatků.

Smlouva o poskytování služeb se společností CPI - Facility, a.s. ze dne 1. května 2012, ve znění pozdějších dodatků.

Smlouva o sdružených službách dodávek elektřiny č. 108008 se společností CPI - Facility, a.s. ze dne 1. března 2008, ve znění pozdějších dodatků.

Smlouva o sdružených službách dodávek elektřiny č. 300511 se společností CPI - Facility, a.s. ze dne 12. března 2011, ve znění pozdějších dodatků.

Smlouva o poradenských a konzultačních službách se společností Lucemburská 46, a.s. ze dne 7. dubna 2016.

Hotel management agreement – PokrovkaR Residence se společností Orco Pokrovka Management o.o.o. ze dne 1. července 2014, ve znění pozdějších dodatků.

Smlouva o úvěru se společností CPI PROPERTY GROUP S.A. ze dne 11. srpna 2014.

Podlicenční smlouva se společností CPI Services, a.s. ze dne 23. června 2016.

Smlouva o poskytování služeb se společností CPI Services, a.s. ze dne 1. ledna 2016.

D. Ostatní právní úkony

V roce 2016 nebyly provedeny žádné další právní úkony mezi společností CPI Hotels, a.s. a Ovládajícími osobami a mezi společností CPI Hotels, a.s. a společnostmi ovládanými Ovládajícími osobami.

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

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

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

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

F. Prohlášení o újmě

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

Ostatní společnosti ovládané mateřskou společností:

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Česká republika	Vlastnický podíl %	Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Česká republika	Vlastnický podíl %
Arkáda Prostějov, s.r.o.	100,00	CPI City Center ÚL, a.s. (do 1.7.2016)	100,00
Balvinder, a.s.	100,00	CPI Delta, a.s.	100,00
Baudry Beta, a.s.	100,00	CPI East, s.r.o.	100,00
Baudry, a.s.	100,00	CPI Epsilon, a.s.	100,00
BAYTON Alfa, a.s.	100,00	CPI Flats, a.s.	100,00
BAYTON Delta, a.s. (do 22.12.2016)	100,00	CPI Group, a.s.	100,00
BAYTON Gama, a.s.	86,54	CPI Hell, s.r.o.	100,00
Beroun Property Development, a.s.	100,00	CPI Hotels, a.s. (od 30.6.2016)	100,00
Best Properties South, a.s.	100,00	CPI Hotels Properties, a.s.	100,00
BPT Development, a.s.	100,00	CPI Jihlava Shopping, a.s.	100,00
Brandýs Logistic, a.s.	100,00	CPI Lambda, a.s.	100,00
Březiněves, a.s.	100,00	CPI Luna, s.r.o. (do 1.12.2016)	100,00
Camuzzi, a.s. (do 1.12.2016)	100,00	CPI Management, s.r.o.	100,00
Carpenter Invest, a.s.	100,00	CPI Meteor Centre, s.r.o.	100,00
CB Property Development, a.s.	100,00	CPI Národní, s.r.o.	100,00
CD Property s.r.o. (do 1.12.2016)	100,00	CPI Palmovka Office, s.r.o.	100,00
Conradian, a.s.	100,00	CPI Park Mlýnec, a.s.	100,00
CPI - Bor, a.s.	100,00	CPI Park Žďárek, a.s. (do 1.10.2016)	99,96
CPI - Facility, a.s.	100,00	CPI Property, s.r.o.	100,00
CPI - Horoměřice, a.s. (od 1.10.2016)	100,00	CPI Realty, a.s.	100,00
CPI - Krásné Březno, a.s. (do 1.12.2016)	99,96	CPI Residential, a.s.	100,00
CPI - Land Development, a.s. (do 1.12.2016)	100,00	CPI Retail MB s.r.o.	100,00
CPI - Orlová, a.s.	100,00	CPI Retail Portfolio I, a.s.	100,00
CPI - Real Estate, a.s.	100,00	CPI Retail Portfolio II, a.s.	100,00
CPI - Štupartská, a.s.	100,00	CPI Retail Portfolio III, s.r.o.	100,00
CPI - Zbraslav, a.s.	100,00	CPI Retail Portfolio IV, s.r.o.	100,00
CPI Alfa, a.s.	100,00	CPI Retail Portfolio V, s.r.o.	100,00
CPI Beta, a.s.	100,00	CPI Retail Portfolio VI, s.r.o.	100,00
CPI BYTY, a.s.	100,00	CPI Retail Portfolio VII, s.r.o.	100,00
		CPI Retail Portfolio VIII s.r.o.	100,00

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Česká republika	Vlastnický podíl %
CPI Retails Brandýs, s.r.o. (od 30.9.2016)	100,00
CPI Retails ONE, a.s.	100,00
CPI Retails Třinec, a.s. (od 14.12.2016)	100,00
CPI Retails TWO, a.s.	100,00
CPI Rhea, s.r.o.	100,00
CPI Services, a.s.	100,00
CPI Shopping MB, a.s.	100,00
CPI Shopping Teplice, a.s.	100,00
CPI South, s.r.o. (do 1.12.2016)	100,00
CPI West, s.r.o.	100,00
CURITIBA a.s. (do 22.12.2016)	100,00
Čáslav Investments, a.s.	100,00
Český Těšín Property Development, a.s.	100,00
Dienzenhoferovy sady 5, s.r.o.	100,00
Družstvo Land	99,96
EMH North, s.r.o.	100,00
EMH South, s.r.o.	100,00
EMH West, s.r.o.	100,00
Farhan, a.s.	100,00
FL Property Development, a.s.	100,00
HD Investment s.r.o.	100,00
Hotel Lucemburská, s.r.o.	100,00
Hraničář, a.s.	100,00
IGY2 CB, a.s.	100,00
Janáčkovo nábreží 15, s.r.o.	100,00
Jeseník Investments, a.s.	100,00
Jetřichovice Property, a.s. (od 1.10.2016)	100,00
Karviná Property Development, a.s. (do 1.12.2016)	100,00
Kerina, a.s.	100,00
LD Praha, a.s.	100,00
Lockhart, a.s.	100,00
Lucemburská 46, a.s.	100,00
Malerba, a.s.	100,00
Marissa Gama, a.s.	100,00
Marissa Kappa, a.s.	100,00
Marissa Omikrón, a.s.	100,00
Marissa Tau, a.s.	100,00
Marissa Théta, a.s.	100,00
Marissa West, a.s.	100,00
Marissa Yellow, a.s.	100,00
Marissa Ypsilon, a.s.	100,00
Marissa, a.s.	100,00
Mercuda, a.s.	100,00
MB Property Development, a.s.	100,00

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Francie	Vlastnický podíl %
CPI FRANCE aSASU	100,00
CPI IMMO, S.a.r.l.	100,00

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Maďarsko	Vlastnický podíl %
Airport City Kft.	100,00
Arena Corner Kft.	100,00
BC 30 Property Kft.	100,00

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Česká republika	Vlastnický podíl %
Modřanská Property, a.s.	100,00
MUXUM, a.s.	100,00
Na Poříčí, a.s. (od 1.12.2016)	100,00
Nymburk Property Development, a.s.	100,00
OC Nová Zdobov, a.s.	100,00
OC Spektrum, s.r.o.	100,00
Office Center Purkyňova, a.s.	100,00
OFFICE CENTER HRADČANSKÁ, a.s. (od 1.12.2016)	100,00
Olomouc City Center, a.s.	100,00
Olomouc Office, a.s.	100,00
Pelhřimov Property Development, a.s.	100,00
Platněfská 10 s.r.o.	100,00
Prague Property Development, s.r.o. (do 1.7.2016)	100,00
Projekt Nisa, s.r.o.	100,00
Projekt Zlatý Anděl, s.r.o.	100,00
Příbor Property Development, s.r.o.	100,00
QW Czech, s.r.o. (od 21.12.2016)	100,00
Quadrio Residence, s.r.o.	100,00
Regionální Portfolio, a.s. (do 22.12.2016)	100,00
Residence Belgická, s.r.o.	100,00
Statenice Property Development, a.s.	100,00
Strakonice Property Development, a.s. (do 1.12.2016)	100,00
Svitavy Property Alfa, a.s.	100,00
Svitavy Property Development, a.s. (do 1.12.2016)	100,00
Telč Property Development, a.s.	100,00
Trutnov Property Development, a.s.	100,00
Třinec Investments, s.r.o.	100,00
Třinec Property Development, a.s.	100,00
Týniště Property Development, s.r.o.	100,00
Tyršova 6, a.s.	100,00
U svatého Michala, a.s.	100,00
VERETIX a.s. (do 22.12.2016)	100,00
Vigano, a.s.	100,00
VM Property Development, a.s.	100,00
Vyškov Property Development, a.s.	100,00
Žďár Property Development, a.s.	100,00
Ždírec Property Development, a.s.	100,00

Bright Site Kft. (do 15.12.2016)	100,00
Buy-Way Dunakeszi Kft.	100,00
CPI Hotels Hungry Kft.	100,00
CPI Hungary Kft.	100,00
CPI Retails Portfolio Holding Kft.	100,00
Europeum Kft.	100,00
R40 Real Estate Kft.	100,00
First Site Kft.	100,00
Hightech Park Kft.	100,00
BC 91 Real Estate Kft.	100,00
M3 BC Kft.	100,00
GATEWAY Office Park Kft.	100,00
GLOBAL INVESTMENT Kft.	100,00

New Age Kft.	100,00	MH Bucharest Properties S.R.L.	88,00
Fogarasi 3 BC Kft.	100,00	RSL Est-Europe Properties SRL	100,00
Hotel Rosslyn Kft. (do 20.7.2016)	100,00	RSL Real Estate Development S.R.L.	100,00
Hotel Andrásy Zrt.	100,00	Společnosti kontrolované společností Czech Vlastnický podíl %	
Budaörs Office Park Kft.	100,00	Property Investments, a.s. - Rusko	
BC 99 Office Park Kft.	100,00	Orco Pokrovka Management o.o.o.	100,00
Insite Kft.	100,00	Hotel Pokrovka, org. Unit	100,00
Lerlegos Kft.	100,00	Společnosti kontrolované společností Czech Vlastnický podíl %	
New Field Kft.	100,00	Property Investments, a.s. - Slovensko	
Airport City Phase B Kft.	100,00	CPI Facility Slovakia, a.s.	100,00
Buy-Way Soroksár Kft.	100,00	CPI Finance Slovakia, a.s.	100,00
Szolgáltatatóház Kft.	100,00	CPI Hotels Slovakia, s.r.o.	100,00
Ozrics Kft.	100,00	CPI Retail ROSA, s.r.o. (od 30.9.2016)	100,00
ORCO Hotel Management Kft.	100,00	CPI Retail THREE, a.s.	100,00
Residence Izabella Zrt.	100,00	Čadca Property Development, s.r.o.	100,00
Společnosti kontrolované společností Czech Vlastnický podíl %		Komárno Property Development, a.s.	100,00
Property Investments, a.s. - Irsko		Liptovský Mikuláš Property Development, a.s.	100,00
CPI Finance Ireland Limited	100,00	Michalovce Property Development, a.s.	100,00
CPI Finance Ireland II Ltd. (od 27.1.2016)	100,00	NERONTA, a.s.	100,00
CPI Finance Ireland III Ltd.	100,00	Office Center Poštová, s.r.o.	100,00
Společnosti kontrolované společností Czech Vlastnický podíl %		Považská Bystrica Property Development, a.s.	100,00
Property Investments, a.s. - Lucembursko		Prievidza Property Development, a.s.	100,00
CPI PG Management, S.à r.l.	100,00	Spišská Nová Ves Property Development, a.s.	100,00
Endurance Hospitality Finance S.à r.l.	100,00	Trebišov Property Development, s.r.o.	100,00
Endurance Hospitality Asset S.à r.l.	100,00	Levice Property Development, a.s.	100,00
Hospitality Invest, S.à r.l.	100,00	Společnosti kontrolované společností Czech Vlastnický podíl %	
MMR RUSSIA S.à r.l.	100,00	Property Investments, a.s. - Britské	
Společnosti kontrolované společností Czech Vlastnický podíl %		Panenské Ostrovy	
Property Investments, a.s. - Nizozemsko		CPI FINANCE (BVI) LIMITED	100,00
CPI Finance Netherlands B.V.	100,00	Společnosti kontrolované společností Czech Vlastnický podíl %	
CPI Finance Netherlands II B.V. (od 11.3.2016)	100,00	Property Investments, a.s. - Kypr	
CPI Finance Netherlands III B.V.	100,00	ALAMONDO LIMITED	100,00
Společnosti kontrolované společností Czech Vlastnický podíl %		Avacero Ltd.	100,00
Property Investments, a.s. - Polsko		AVIDANO LIMITED	100,00
ABLON sp. z o.o.	100,00	BREGOVA LIMITED	100,00
CPI Hotels POLAND Sp. z o.o.	100,00	Codiazella Ltd	100,00
CPI Poland Sp. Z o.o.	100,00	CPI CYPRUS LIMITED	100,00
GADWALL Sp. z o.o.	100,00	DERISA LIMITED	100,00
GARET Investment Sp. z o.o.	100,00	DORESTO LIMITED	100,00
Diana Development Sp. z o.o.	100,00	GOMENDO LIMITED	100,00
Prosta 69 Sp. z o.o.	100,00	GORANDA LIMITED	100,00
Central Tower 81, Sp. z o.o.	100,00	ISTAFIA LIMITED	100,00
Le Regina Warsaw Sp. z o.o.	100,00	JONVERO LIMITED	100,00
Orco Hotel Project Sp. z o.o.	100,00	LERIEGOS LIMITED	100,00
Orco Hotel Development Sp. z o.o.	100,00	MESARGOSA LIMITED	100,00
Tarnów Property Development (od 31.3.2016)	100,00	OSMANIA LIMITED	100,00
Společnosti kontrolované společností Czech Vlastnický podíl %		PRINGIPO LIMITED	100,00
Property Investments, a.s. - Rumunsko		SASHKA LIMITED	100,00
Pro Tower Development S.R.L.	100,00	SHAHEDA LIMITED	100,00
CPI Romania S.R.L.	100,00	TUNELIA LIMITED	100,00
ES Bucharest Development S.R.L.	100,00	Volanti Ltd.	100,00
ES Bucharest Properties S.R.L.	100,00	ZLATICO LIMITED	100,00
ES Hospitality S.R.L.	100,00	Společnosti kontrolované JUDr. Radovanem Vítkem – Česká republika	
LN Est-Europe Development SRL	100,00	Pietroni, s.r.o.	100,00
		Rivaroli, a.s.	100,00

Závěr

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

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

V Praze dne 31. března 2017



Ing. Marcela Tvaročková
člen představenstva
CPI Hotels, a.s.



KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

Pobřežní 1a
186 00 Praha 8
Česká republika
+420 222 123 111
www.kpmg.cz

**Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře společnosti
CPI Hotels, a.s.**

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti CPI Hotels, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2016, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 2016 a přílohy v účetní závěrce, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy v této účetní závěrce.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. prosinci 2016, nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2016 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech

významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního orgánu a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze v účetní závěrce záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom

na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

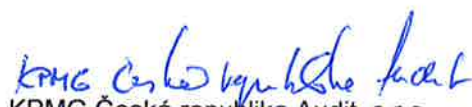
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze v účetní závěrce.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze v účetní závěrce, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat osoby pověřené správou a řízením mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Pavel Kliment je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky společnosti CPI Hotels, a.s. k 31. prosinci 2016, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 15. června 2017


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


Ing. Pavel Kliment
Partner
Evidenční číslo 2145

ROZVAHA

v plném rozsahu
k 31. prosinci 2016
(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

CPI Hotels, a.s.
Bečvářova 2081/14
110 00 Praha 10
Česká republika

Identifikační číslo

47116757

Označ. a	AKTIVA b	řád. c	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	1	923 087	- 87 813	835 274	1 256 182
B.	Dlouhodobý majetek	2	102 559	- 67 721	34 838	841 813
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	3	12 522	- 10 962	1 560	1 791
B.I.2.	Ocenitelná práva	4	12 522	- 10 962	1 560	1 003
B.I.2.1.	Software	5	12 522	- 10 962	1 560	1 003
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	6				788
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	7				788
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	8	71 371	- 56 759	14 612	15 599
B.II.1.	Pozemky a stavby	9	16 089	- 8 605	7 484	8 713
B.II.1.2.	Stavby	10	16 089	- 8 605	7 484	8 713
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	11	53 669	- 48 154	5 515	6 251
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	12	270		270	335
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	13	270		270	335
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	14	1 343		1 343	300
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	15	1 343		1 343	300
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	16	18 666		18 666	824 423
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	17	926		926	926
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	18	17 740		17 740	22 865
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	19				800 632

CPI Hotels, a.s.**Rozvaha**

k 31. prosinci 2016

Označ.	AKTIVA	řád.	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	4
C.	Oběžná aktiva	20	811 453	- 20 092	791 361	402 919
C.I.	Zásoby	21	19 040		19 040	20 281
C.I.1.	Materiál	22	19 040		19 040	20 281
C.II.	Pohledávky	23	715 134	- 20 092	695 042	336 263
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	24	715 134	- 20 092	695 042	336 263
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	25	163 069	- 20 092	142 977	151 620
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	26	552 065		552 065	184 643
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	27	5 009		5 009	1 912
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	28	32 052		32 052	28 217
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	29	32 540		32 540	53 690
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	30	482 464		482 464	100 824
C.IV.	Peněžní prostředky	31	77 279		77 279	46 375
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	32	5 327		5 327	3 799
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	33	71 952		71 952	42 576
D.	Časové rozlišení aktiv	34	9 075		9 075	11 450
D.1.	Náklady příštích období	35	9 075		9 075	11 450

CPI Hotels, a.s.**Rozvaha**

k 31. prosinci 2016

Označ.	PASIVA	řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	36	835 274	1 256 182
A.	Vlastní kapitál	37	28 249	509 949
A.I.	Základní kapitál	38	2 433	486 540
A.I.1.	Základní kapitál	39	2 433	486 540
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	40	- 38 945	- 38 945
A.II.1.	Ážio	41	46 511	46 511
A.II.2.	Kapitálové fondy	42	- 85 456	- 85 456
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	43	- 85 451	- 85 451
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	44	- 5	- 5
A.III.	Fondy ze zisku	45	19 263	19 263
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	46	19 263	19 263
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	47	43 091	- 5 194
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	48	101 418	101 418
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	49	- 58 327	- 106 612
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	50	2 407	48 285
B. + C.	Cizí zdroje	51	806 925	745 259
B.	Rezervy	52	950	
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	53	950	
C.	Závazky	54	805 975	745 259
C.I.	Dlouhodobé závazky	55	2 996	360 779
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	56	2 996	
C.I.9.	Závazky - ostatní	57		360 779
C.I.9.3.	Jiné závazky	58		360 779

CPI Hotels, a.s.**Rozvaha**

k 31. prosinci 2016

Označ.	PASIVA	řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
C.II.	Krátkodobé závazky	59	802 979	384 480
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	60	51 531	41 360
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	61	214 518	193 113
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	62	405 084	
C.II.8.	Závazky ostatní	63	131 846	150 007
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	64	18 281	18 052
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	65	9 967	9 963
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	66	7 295	6 538
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	67	70 719	48 242
C.II.8.7.	Jiné závazky	68	25 584	67 212
D.	Časové rozlišení pasiv	69	100	974
D.2.	Výnosy příštích období	70	100	974

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

druhové členění
za rok končící 31. prosincem 2016
(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

CPI Hotels, a.s.

Bečvářova 2081/14

110 00 Praha 10

Česká republika

Identifikační číslo

47116757

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	řad.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	1 403 533	1 432 630
II.	Tržby za prodej zboží	2	6 766	5 956
A.	Výkonová spotřeba	3	1 073 176	1 055 456
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4	4 755	5 378
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	5	265 336	285 259
A.3.	Služby	6	803 085	764 819
D.	Osobní náklady	7	353 957	354 700
D.1.	Mzdové náklady	8	264 460	263 650
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	9	89 497	91 050
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	10	84 520	84 889
D.2.2.	Ostatní náklady	11	4 977	6 161
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	12	10 917	11 886
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	13	4 824	7 790
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	14	4 824	7 790
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	15	6 093	4 096
III.	Ostatní provozní výnosy	16	517 147	42 979
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	17	2 529	1 978
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	18		3
III.3.	Jiné provozní výnosy	19	514 618	40 998
F.	Ostatní provozní náklady	20	515 173	43 182
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	21	698	197
F.3.	Daně a poplatky	22	8 210	8 629
F.5.	Jiné provozní náklady	23	506 265	34 356
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	24	- 25 777	16 341

CPI Hotels, a.s.**Výkaz zisku a ztráty - druhové členění**

za rok končící 31. prosincem 2016

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	řad.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	1	2
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	25	65 868	73 173
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	26	621	250
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	27	65 247	72 923
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	28	29 883	30 863
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	29	7 503	
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	30	22 380	30 863
VII.	Ostatní finanční výnosy	31	827	12 383
K.	Ostatní finanční náklady	32	7 678	22 749
*	Finanční výsledek hospodaření	33	29 134	31 944
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	34	3 357	48 285
L.	Daň z příjmů	35	950	
L.1.	Daň z příjmů splatná	36	950	
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	37	2 407	48 285
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	38	2 407	48 285
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	39	1 994 141	1 567 121

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za rok končící 31. prosincem 2016

(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

CPI Hotels, a.s.

Bečvářova 2081/14

110 00 Praha 10

Česká republika

Identifikační číslo

471 16 757

	Běžné účetní	Minulé účetní
P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	46 375	31 507
Z: Účetní zisk nebo ztráta z provozní činnosti před zdaněním	- 25 777	16 341
A.1. Úpravy o nepeněžní operace	9 087	10 105
A.1.1. Odpisy stálých aktiv	4 824	7 790
A.1.2. Změna stavu:	6 093	4 096
A.1.2.2. rezerv a opravných položek v provozní oblasti	6 093	4 096
A.1.3. Zisk(-) ztráta(+) z prodeje stálých aktiv	- 1 831	- 1 781
A*. Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu, finančními a mimořádnými položkami	- 16 690	26 446
A.2. Změna potřeby pracovního kapitálu	48 097	11 534
A.2.1. Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, aktivních dohadných účtů a časového rozlišení	25 236	35 731
A.2.2. Změna stavu kr. závazků z provozní činnosti, pasivních dohadných účtů a časového rozlišení	21 620	- 23 873
A.2.3. Změna stavu zásob	1 241	- 324
A**. Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, finančními a mimořádnými položkami	31 407	37 980
A.4. Přijaté úroky	1	
A.6. Ostatní finanční příjmy a výdaje	- 6 851	- 2 952
A*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti	24 557	35 028
Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1. Nabytí stálých aktiv	- 4 303	- 6 392
B.1.1. Nabytí dlouhodobého hmotného majetku	- 3 816	- 4 511
B.1.2. Nabytí dlouhodobého nehmotného majetku	- 487	- 1 742
B.1.3. Nabytí dlouhodobého finančního majetku		- 139
B.2. Příjmy z prodeje stálých aktiv	2 529	1 978
B.2.1. Příjmy z prodeje dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku	2 529	1 978
B.3. Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	5 125	- 13 516
B*** Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	3 351	- 17 930
Peněžní toky z finančních činností		
C.1. Změna stavu dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků z finanční oblasti	2 996	- 2 230
C*** Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	2 996	- 2 230
F. Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	30 904	14 868
R. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	77 279	46 375

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za rok končící 31. prosincem 2016

(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

CPI Hotels, a.s.

Bečvářova 2081/14

110 00 Praha 10

Česká republika

Identifikační číslo

47116757

	Základní kapitál	Ážio	Ostatní kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	Ostatní rezervní fondy	Výsledek hospodaření min. let a výsledek hospodaření běžného účetního období	Celkem
Zůstatek k 1.1.2016	486 540	46 511	-85 451	-5	19 263	43 091	509 949
Snížení základního kapitálu	-484 107	--	--	--	--	--	-484 107
Výsledek hospodaření za běžný rok	--	--	--	--	--	2 407	2 407
Zůstatek k 31.12.2016	2 433	46 511	-85 451	-5	19 263	45 498	28 249

	Základní kapitál	Ážio	Ostatní kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	Ostatní rezervní fondy	Výsledek hospodaření min. let a výsledek hospodaření běžného účetního období	Celkem
Zůstatek k 1.1.2015	486 540	46 511	-85 451	-5	19 263	-5 194	461 664
Výsledek hospodaření za běžný rok	--	--	--	--	--	48 285	48 285
Zůstatek k 31.12.2015	486 540	46 511	-85 451	-5	19 263	43 091	509 949



CPI Hotels, a.s.

**Příloha účetní závěrky za rok
končící 31. prosincem 2016**



OBSAH

1	STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI	3
2	ZÁŠADNÍ ÚČETNÍ POSTUPY A METODY POUŽÍVANÉ SPOLEČNOSTÍ	4
2.1	DLOUHODOBÝ HMOTNÝ A NEHMOTNÝ MAJETEK	4
2.2	DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	4
2.3	KRÁTKODOBÉ CENNÉ PAPÍRY A PODÍLY	5
2.4	ZÁSoby	5
2.5	ŠTANOVENÍ OPRAVNÝCH POLOŽEK A REZERV	5
2.6	PŘEPOČTY CIZÍCH MĚN	6
2.7	DERIVÁTY	6
2.8	NAJATÝ MAJETEK	6
2.9	ÚČTOVÁNÍ VÝNOSŮ A NÁKLADŮ	6
2.10	DAŇ Z PŘÍJMŮ	6
2.11	KLASIFIKACE ZÁVAZKŮ	7
2.12	POUŽITÍ ODHADŮ	7
2.13	KONSOLIDACE	7
3	ÚČETNÍ OBDOBÍ	7
4	DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	8
4.1	DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ A HMOTNÝ MAJETEK	8
4.2	NAJATÝ MAJETEK	10
4.3	DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	10
4.4	ZÁSoby	12
4.5	PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH	13
4.6	KRÁTKODOBÉ POHLEDÁVKY A KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	13
4.7	DERIVÁTY	14
4.8	OPRAVNÉ POLOŽKY	14
4.9	VLASTNÍ KAPITÁL	14
4.10	REZERVY	14
4.11	DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	15
4.12	INFORMACE O TRŽBÁCH	15
4.13	INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	15
4.14	ZAMĚŠTNANCI A ČLENOVÉ ŘÍDÍCÍCH, KONTROLNÍCH A SPRÁVNÍCH ORGÁNŮ	17
4.15	ZÁVAZKY ZE SOCIÁLNÍHO ZABEZPEČENÍ A ZDRAVOTNÍHO POJIŠTĚNÍ	17
4.16	ŠTÁT – DAŇOVÉ ZÁVAZKY A DOTACE	17
4.17	DAŇ Z PŘÍJMŮ	17
4.18	ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	18
4.19	VÝZNAMNÉ NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI	18

1 Stručná charakteristika Společnosti

Společnost CPI Hotels, a.s., se sídlem Praha 10, Bečvářova 2081/14, 100 00 Praha 10, vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 10. března 1993 vedeného u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou 1914, oddíl B (dále jen „Společnost“). Hlavním předmětem její činnosti je poskytování ubytování a hostinská činnost. V současné době CPI HOTELS, a.s. provozuje hotely na území České republiky zejména pod značkami CLARION HOTELS, FORTUNA HOTELS, BUDDHA-BAR HOTELS & RESORTS, SPA & KUR HOTELS, MAMAISSON HOTELS&RESIDENCES, PRIVATE LABEL HOTELS a UBYTOVNY.CZ.

Konsolidovanou účetní závěrku nejširší skupiny účetních jednotek, ke které společnost jako konsolidovaná účetní jednotka patří, sestavuje CPI PROPERTY GROUP S.A. se sídlem 40, RUE DE LA Vallée, L-2661 Luxemburg. Tuto konsolidovanou účetní závěrku je možné získat v sídle konsolidující společnosti.

Konsolidovanou účetní závěrku nejužší skupiny účetních jednotek, ke které společnost jako konsolidovaná účetní jednotka patří, sestavuje Czech Property Investments, a.s., se sídlem Vladislavova 1390/17, 110 00 Praha 1. Tuto účetní závěrku je možné získat v sídle konsolidující společnosti.

Vlastníci Společnosti

Akcionáři Společnosti k 31. prosinci 2016 jsou:

Czech Property Investments, a.s.	100%
Vladislavova 1390/17, Praha 1	

Dne 29. srpna 2016 koupila společnost Czech Property Investments, a.s. 400 000 ks akcií ve jmenovité hodnotě 2,65 Kč a 5 180 ks akcií ve jmenovité hodnotě 265 Kč, čímž se tato společnost stala jediným akcionářem Společnosti. Do obchodního rejstříku byla změna zapsána až 13. února 2017.

Sídlo Společnosti

Bečvářova 2081/14
100 00 Praha 10

Identifikační číslo

471 16 757

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2016

Členové představenstva	Členové dozorčí rady
Jan Kratina - předseda	Vratislav Puchinger - člen
Marcela Tvaročková - člen	

Změny v obchodním rejstříku

V roce 2016 byly zapsány do obchodního rejstříku následující změny:

- dne 12. července 2016 snížení základního kapitálu

Organizační struktura

Společnost k 31. prosinci 2016 provozuje 20 hotelů na území České republiky.

K 31. prosinci 2016 má Společnost 1 791 zaměstnanců, kteří zajišťují provoz hotelů.

2 Zásadní účetní postupy a metody používané Společností

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem o účetnictví a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice.

Tato účetní závěrka je připravená v souladu s vyhláškou MF ČR č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, v platném znění pro rok 2016. Srovnávací údaje za rok 2015 jsou uvedeny v souladu s uspořádáním a označováním položek rozvahy a výkazu zisku a ztráty dle vyhlášky v platném znění pro rok 2016.

Účetní závěrka je sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání společnosti.

2.1 Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je evidován v pořizovací ceně. Součástí pořizovací ceny dlouhodobého majetku jsou i úroky z úvěrů a půjček na pořízení tohoto majetku aktivované v průběhu výstavby. Dlouhodobý hmotný majetek v pořizovací ceně do 40 tis. Kč a dlouhodobý nehmotný majetek v pořizovací ceně do 60 tis. Kč je považován za drobný, který není vykazován v rozvaze, ale je účtován do nákladů v roce jeho pořízení. V případě zařazení většího rozsahu drobného hmotného majetku do užívání jsou náklady na jeho pořízení časově rozlišovány po dobu dvou let.

Technické zhodnocení, pokud převýšilo u jednotlivého majetku v úhrnu za účetní období částku 40 tis. Kč, zvyšuje pořizovací cenu dlouhodobého majetku.

Ocenění dlouhodobého majetku vlastní výroby zahrnuje přímý materiál, přímé mzdy a režijní náklady přímo spojené s jeho výrobou až do doby jeho aktivace.

Odpisy jsou ve výkazu zisku a ztráty vykazány v položce „Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku –trvalé“.

V následující tabulce jsou uvedeny metody a doby účetního odpisování podle skupin dlouhodobého majetku:

Majetek	Metoda	Doba odpisování
Hotely - technické zhodnocení	Lineární	Odvislé od trvání nájemních smluv individuálních hotelů
Automobily	Lineární	4 - 5 let
Stroje, přístroje, zařízení	Lineární	2 - 5 let
Gastrozařízení	Lineární	6 let
Výpočetní technika	Lineární	2 - 4 roky
Software	Lineární	3 roky

2.2 Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek představuje majetkové účasti v ovládaných osobách a osobách pod podstatným vlivem a dluhové cenné papíry, u nichž má společnost záměr a schopnost držet je do splatnosti, a ostatní dlouhodobé cenné papíry, u nichž zpravidla v okamžiku pořízení není znám záměr společnosti. Dlouhodobý finanční majetek dále zahrnuje poskytnuté dlouhodobé zápůjčky a úvěry mezi ovládanými a ovládajícími osobami a účetními jednotkami pod podstatným vlivem a jiné poskytnuté dlouhodobé zápůjčky.

Dlouhodobý finanční majetek je účtován v pořizovací ceně. Pořizovací cena zahrnuje přímé náklady související s pořízením, například poplatky a provize makléřům, poradcům, burzám.

Cenné papíry, s výjimkou cenných papírů držených do splatnosti a cenných papírů představujících účast s rozhodujícím nebo podstatným vlivem, jsou k rozvahovému dni oceňovány reálnou hodnotou. Zisky/ztráty z tohoto

přecenění neovlivňují výsledek hospodaření společnosti až do doby realizace a jsou k rozvahovému dni účtovány jako změna Oceňovacích rozdílů z přecenění majetku a závazků ve vlastním kapitálu společnosti.

V případech, kdy není reálnou hodnotu možno objektivně stanovit, je za reálnou hodnotu považována pořizovací cena, která je k rozvahovému dni posouzena, a v případě identifikace dočasného snížení hodnoty cenného papíru je k tomuto cennému papíru vytvořena opravná položka.

Majetkové účasti jsou k rozvahovému dni oceňovány pořizovací cenou a v případě dočasného snížení realizovatelné hodnoty příslušné účasti je tvořena opravná položka.

Kurzové rozdíly z dlouhodobých cenných papírů a podílů jsou při ocenění ke konci rozvahového dne součástí ocenění reálnou hodnotou nebo ocenění ekvivalencí.

2.3 Krátkodobé cenné papíry a podíly

Cenné papíry k obchodování a dluhové cenné papíry se splatností do 1 roku držené do splatnosti jsou při nabytí oceňovány pořizovací cenou.

K rozvahovému dni společnost oceňuje krátkodobé cenné papíry k obchodování reálnou hodnotou. Změna ocenění je v daném účetním období zachycena ve výnosech resp. nákladech z přecenění cenných papírů a derivátů. V případech, kdy nelze reálnou hodnotu objektivně určit, jsou krátkodobé cenné papíry k obchodování oceněny pořizovací cenou. V případě dočasného snížení realizovatelné hodnoty tohoto majetku vytváří společnost opravnou položku.

2.4 Zásoby

Zásoby se oceňují pořizovací cenou, která zahrnuje cenu pořízení a přímé náklady související s pořízením (přepravné, clo, nevratné daně, manipulační a podobné náklady). Případné obchodní slevy a rabaty snižují cenu pořízení.

O zásobách se účtuje v průměrných pevných skladových cenách, které jsou několikrát měsíčně aktualizovány, odchylky skutečné pořizovací ceny od ceny průměrné jsou rozpouštěny na poměrné bázi. Zásoby se oceňují na základě principu LCM (Lower of Cost or Market).

Tvorba a zúčtování opravných položek je vykázána ve výkazu zisku a ztráty v položce „Úpravy hodnot zásob“.

2.5 Stanovení opravných položek a rezerv

Dlouhodobý hmotný majetek

Společnost tvoří opravné položky k dlouhodobému hmotnému majetku na základě porovnání zůstatkové hodnoty dlouhodobého majetku s jeho tržním oceněním. Při stanovení tržního ocenění vychází Společnost ze znaleckých posudků, z analýz připravených externími znalci i z interních ocenění. Opravná položka je přednostně alokována ke goodwillu či oceňovacímu rozdílu k nabytému majetku a poté k jednotlivým položkám dlouhodobého hmotného v poměru jejich zůstatkových cen.

Pohledávky

Společnost stanoví opravné položky k pochybným pohledávkám na základě vlastní analýzy platební schopnosti svých zákazníků a věkové struktury pohledávek. Společnost rovněž tvoří opravnou položku na všeobecná podnikatelská rizika u pohledávek, na které není tvořena individuální opravná položka ve výši 50 % z hodnoty pohledávek u pohledávek 181 až 360 dní po splatnosti a ve výši 100 % hodnoty pohledávek u pohledávek nad 360 dní po splatnosti.

Tvorba a zúčtování opravných položek je vykázána ve výkazu zisku a ztráty v položce „Úpravy hodnot pohledávek“.

Zásoby

Opravné položky jsou vytvářeny v případech, kdy ocenění použité v účetnictví je přechodně vyšší než prodejní cena zásob snížená o náklady spojené s prodejem.

Rezervy

Společnost vytváří rezervy na: daň z příjmů.

Rezervu na daň z příjmů vytváří Společnost vzhledem k tomu, že okamžik sestavení účetní závěrky předchází okamžiku stanovení výše daňové povinnosti. V následujícím účetním období Společnost rezervu rozpustí a zaúčtuje zjištěnou daňovou povinnost.

V rozvaze je rezerva na daň z příjmů snížena o zaplacené zálohy na daň z příjmů, případná výsledná pohledávka je vykázána v položce Stát - daňové pohledávky.

2.6 Přepočty cizích měn

Společnost používá pro přepočet transakcí v cizí měně denní kurz ČNB. V průběhu roku účtuje Společnost pouze o realizovaných kurzových ziscích a ztrátách.

Aktiva a pasiva v zahraniční měně jsou k rozvahovému dni přepočítávána podle kurzu devizového trhu vyhlášeného ČNB. Nerealizované kurzové zisky a ztráty jsou zachyceny ve výsledku hospodaření.

2.7 Deriváty

Derivát je finanční nástroj, který splňuje následující podmínky:

- jeho reálná hodnota se mění v závislosti na změně úrokové sazby, ceny cenného papíru, ceny komodity, měnového kurzu, cenového indexu, na úvěrovém hodnocení (ratingu) nebo indexu, resp. v závislosti na jiné proměnné (tzv. podkladovém aktivu),
- ve srovnání s ostatními typy kontraktů, v nichž je založena podobná reakce na změny tržních podmínek, vyžaduje malou nebo nevyžaduje žádnou počáteční investici, a
- bude vypořádán v budoucnosti, přičemž doba od sjednání obchodu do jeho vypořádání je u něho delší než u spotové operace.

Finanční deriváty držené za účelem obchodování jsou vykazovány v reálných hodnotách a zisky (ztráty) ze změny jejich reálných hodnot jsou zahrnuty ve výnosech nebo nákladech.

2.8 Najatý majetek

Společnost účtuje o najatém majetku tak, že zahrnuje leasingové splátky do nákladů rovnoměrně po dobu trvání nájmu. Při ukončení nájmu a uplatnění možnosti odkupu je předmět leasingu zařazen do majetku Společnosti v kupní ceně.

2.9 Účtování výnosů a nákladů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

2.10 Daň z příjmů

Daň z příjmů za dané období se skládá ze splatné daně a ze změny stavu v odložené dani.

Splatná daň zahrnuje odhad daně vypočtený z daňového základu s použitím daňové sazby platné k prvnímu dni účetního období a veškeré doměrky a vratky za minulé období.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv, případně dalších dočasných rozdílů (daňová ztráta), s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny.

O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze tehdy, je-li pravděpodobné, že bude v následujících účetních obdobích uplatněna.

2.11 Klasifikace závazků

Společnost klasifikuje část dlouhodobých závazků, bankovních úvěrů a finančních výpomocí, jejichž doba splatnosti je kratší než jeden rok vzhledem k rozvahovému dni, jako krátkodobé.

2.12 Použití odhadů

Při přípravě účetní závěrky používá vedení Společnosti odhady a stanovuje předpoklady, které mají vliv na uplatnění účetních postupů a na výši majetku, závazků, výnosů a nákladů vykázaných v účetní závěrce. Tyto odhady a předpoklady vycházejí z historických zkušeností a různých dalších faktorů, které jsou považovány za přiměřené k datu sestavení účetní závěrky, a používají se v situaci, kdy účetní hodnoty majetku a závazků nejsou zcela evidentní z jiných zdrojů nebo kdy existuje nejistota při uplatnění jednotlivých účetních politik. Skutečné výsledky se mohou od odhadů lišit.

Odhady a předpoklady jsou průběžně revidovány. Úpravy účetních odhadů jsou zohledněny v období, ve kterém jsou tyto odhady revidovány, pokud se revize týká pouze daného účetního období, nebo v období revize a budoucích obdobích, pokud revize ovlivňuje současně i budoucí období.

Odhady a výchozí předpoklady použité v běžném účetním období ovlivňují především hodnotu vykázaného dlouhodobého hmotného majetku, popřípadě pohledávek a dlouhodobého finančního majetku.

2.13 Konsolidace

V souladu s ustanovením § 22aa zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, je účetní závěrka Společnosti a všech jí konsolidovaných účetních jednotek zahrnuta do konsolidované účetní závěrky společnosti CPI PROPERTY GROUP S.A. se sídlem L-2661 Luxembourg, 40 rue de la Vallée. Tato konsolidovaná účetní závěrka bude zveřejněna v souladu s ustanovením § 22a odst. 2c) a podle § 21a zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví.

3 Účetní období

Účetní závěrka Společnosti je sestavena za účetní období začínající 1. lednem 2016 a končící 31. prosincem 2016.

4 Doplnující informace k Rozvaze a Výkazu zisku a ztráty

4.1 Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek

	Software	Ostatní DNM	Nedokončený DNM	Celkem
Pořizovací cena				
Zůstatek k 1.1.2016	11 247	--	788	12 035
Přírůstky	487	--	--	487
Úbytky	--	--	--	0
Přeúčtování	788	--	-788	0
Zůstatek k 31.12.2016	12 522	--	--	12 522
Oprávký				
Zůstatek k 1.1.2016	-10 244	--	--	-10 244
Odpisy	-718	--	--	-718
Oprávký k úbytkům	--	--	--	0
Přeúčtování	--	--	--	0
Zůstatek k 31.12.2016	-10 962	--	--	-10 962
Zůstatková hodnota 1.1.2016	1 003	0	788	1 791
Zůstatková hodnota 31.12.2016	1 560	0	0	1 560

	Software	Ostatní DNM	Nedokončený DNM	Celkem
Pořizovací cena				
Zůstatek k 1.1.2015	10 645	--	--	10 645
Přírůstky	954	--	788	1 742
Úbytky	-352	--	--	-352
Přeúčtování	--	--	--	0
Zůstatek k 31.12.2015	11 247	--	788	12 035
Oprávký				
Zůstatek k 1.1.2015	-9 933	--	--	-9 933
Odpisy	-663	--	--	-663
Oprávký k úbytkům	352	--	--	352
Přeúčtování	--	--	--	0
Zůstatek k 31.12.2015	-10 244	--	--	-10 244
Zůstatková hodnota 1.1.2015	712	0	0	712
Zůstatková hodnota 31.12.2015	1 003	0	788	1 791

Dlouhodobý hmotný majetek

	Stavby	Hmotné movité věci	Jiný DHM	Nedokončený DHM	Celkem
Pořizovací cena					
Zůstatek k 1.1.2016	19 492	57 226	335	300	77 353
Přírůstky	--	2 773	--	1 043	3 816
Úbytky	-3 403	-6 330	-65	--	-9 798
Přeúčtování	--	--	--	--	0
Zůstatek k 31.12.2016	16 089	53 669	270	1 343	71 371
Oprávký					
Zůstatek k 1.1.2016	-10 779	-50 975	--	--	-61 754
Odpisy	-1 229	-2 877	--	--	-4 106
Oprávký k úbytkům	3 403	5 698	--	--	9 101
Přeúčtování	--	--	--	--	0
Zůstatek k 31.12.2016	-8 605	-48 154	--	--	-56 759
Zůstatková hodnota 1.1.2016	8 713	6 251	335	300	15 599
Zůstatková hodnota 31.12.2016	7 484	5 515	270	1 343	14 612

	Stavby	Hmotné movité věci	Jiný DHM	Nedokončený DHM	Celkem
Pořizovací cena					
Zůstatek k 1.1.2015	19 492	57 915	335	--	77 742
Přírůstky	--	4 211	--	4 511	8 722
Úbytky	--	-4 900	--	-4 211	-9 111
Přeúčtování	--	--	--	--	0
Zůstatek k 31.12.2015	19 492	57 226	335	300	77 353
Oprávký					
Zůstatek k 1.1.2015	-6 957	-52 047	--	--	-59 004
Odpisy	-3 822	-3 305	--	--	-7 127
Oprávký k úbytkům	--	4 377	--	--	4 377
Přeúčtování	--	--	--	--	0
Zůstatek k 31.12.2015	-10 779	-50 975	--	--	-61 754
Zůstatková hodnota 1.1.2015	12 535	5 868	335	0	18 738
Zůstatková hodnota 31.12.2015	8 713	6 251	335	300	15 599

Mezi nejvýznamnější přírůstky dlouhodobého majetku v roce 2016 patří výpočetní technika a gastrozařízení. Společnost nemá k 31. prosinci 2016 zatížen žádný majetek zástavním právem.

4.2 Najatý majetek

Finanční leasing

Společnost je smluvně zavázána platit leasingové splátky za finanční leasing dopravních prostředků následovně:

2016	Leasingové splátky celkem	Zaplaceno k 31.12.2016	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v následu- jících letech
Osobní automobily	7 124	6 820	304	--	--
Celkem	7 124	6 820	304	0	0

2015	Leasingové splátky celkem	Zaplaceno k 31.12.2015	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v následu- jících letech
Osobní automobily	18 244	16 390	1 284	570	--
Celkem	18 244	16 390	1 284	570	0

Operativní leasing

Společnost má najaté budovy hotelů, které provozuje. Nájemní smlouvy jsou uzavřeny na období od 7 do 17 let. Celkové roční náklady týkající se tohoto nájmu v roce 2016 činily 471 103 tis. Kč (2015 – 452 577 tis. Kč).

V následující tabulce je uveden přehled splátek nájemného k 31. prosinci:

	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v následujících letech
2016	464 896	1 865 586	3 416 168
2015	479 006	1 911 370	3 293 115

4.3 Dlouhodobý finanční majetek

Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba a podíly podstatný vliv

2016	Vlastnický podíl	Celkový zisk (+) ztráta (-) za rok 2016	Vlastní kapitál k 31.12.2016	Pořizovací cena	Účetní hodnota
Hotel Lucemburská, s.r.o. (dříve Apartments V Túních, s.r.o.)	100,00%	8 052	1 006	200	200
CPI Hotels Hungary Kft.	100,00%	7 009	12 912	269	269
CPI HOTELS POLAND Sp. z o.o.	100,00%	453	517	320	320
CPI Hotels Slovakia, s. r. o.	100,00%	1 054	1 755	137	137
Celkem				926	926

2015	Vlastnický podíl	Celkový zisk (+) ztráta (-) za rok 2015	Vlastní kapitál k 31.12.2015	Pořizovací cena	Účetní hodnota
Hotel Lucemburská, s.r.o.	100,00%	-5 034	-7 046	200	200
CPI Hotels Hungary Kft.	100,00%	4 962	5 792	269	269
CPI HOTELS POLAND Sp. z o.o.	100,00%	15	66	320	320
CPI Hotels Slovakia, s. r. o.	100,00%	566	701	137	137
Celkem				926	926

Informace v tabulkách za rok 2016 a 2015 jsou převzaty z účetních závěrek sestavených dle účetních standardů daných států a následně přepočtených do Kč. Pouze účetní závěrka společnosti CPI Hotels Hungary Kft byla z důvodu požadavků legislativy daného státu auditovaná.

Přehled o pohybu dlouhodobého finančního majetku

Společnost během roku 2016 a ani 2015 nevykazovala žádný pohyb dlouhodobého finančního majetku položkách Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv a Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly.

Dceřiné společnosti nevyplatily v roce 2016 Společnosti žádné podíly na zisku.

Sídla společností pod podstatným a rozhodujícím vlivem:

Název společnosti	Sídlo společnosti
Hotel Lucemburská, s.r.o.	Bečvářova 2081/14, 100 00 Praha 10, Česká republika
CPI Hotels Hungary Kft.	Munkácsy Mihály str. 5-7, 1063 Budapest, Maďarsko
CPI HOTELS POLAND Sp.z o.o.	Koscielna 12, 00-218 Warszawa, Polsko
CPI Hotels Slovakia, s. r. o.	Šulekova 20, 81106 Bratislava, Slovensko

Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv

2016	Zápůjčky a úvěry ovládaná nebo ovládající osoba	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	Celkem
Zůstatek k 1.1.2016	22 865	--	22 865
Přírůstky	2 641	--	2 641
Úbytky	7 758	--	7 758
Přecenění	-8	--	-8
Zůstatek k 31.12.2016	17 740	0	17 740

2015	Zápůjčky a úvěry ovládaná nebo ovládající osoba	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	Celkem
Zůstatek k 1.1.2015	9 349	--	9 349
Přírůstky	14 403	--	14 403
Úbytky	833	--	833
Přecenění	-54	--	-54
Zůstatek k 31.12.2015	22 865	0	22 865

2016	Splatnost	Úroková sazba	Jistina k 31.12.2016	Splatno od 1 do 5 let	Splatno nad 5 let	Neuhrazené úroky k 31.12.2016
Hotel Lucemburská, s.r.o.	5.1.2021	0,00%	7 049	7 049		--
CPI HOTELS POLAND Sp.z o.o.	31.10.2022	7,00%	7 010	--	7 010	339
CPI Hotels Slovakia, s. r. o.	31.7.2023	7,00%	3 681	--	3 681	258
Celkem			17 740	7 049	10 691	597

2015	Splatnost	Úroková sazba	Jistina k 31.12.2015	Splatno od 1 do 5 let	Splatno nad 5 let	Neuhrazené úroky k 31.12.2015
Hotel Lucemburská, s.r.o.	5.1.2021	0,00%	13 749	--	13 749	--
CPI Hotels Hungary Kft.	31.10.2022	7,00%	962	--	962	72
CPI HOTELS POLAND Sp.z o.o.	31.10.2022	7,00%	4 583	--	4 583	64
CPI Hotels Slovakia, s. r. o.	31.7.2023	7,00%	3 571	--	3 571	114
Celkem			22 865	0	22 865	250

Nefakturované úroky z poskytnutých zápůjček ve výši 597 tis. Kč (2015 – 250 tis. Kč) jsou vykázány v oběžných aktivech na řádku Dohadné účty aktivní.

Zápůjčky a úvěry - ostatní

2016	Zápůjčky a úvěry - ostatní	Celkem
Zůstatek k 1.1.2016	800 632	800 632
Přírůstky	72 145	72 145
Úbytky	468 372	468 372
Převod do krátkodobých aktiv	-404 405	-404 405
Zůstatek k 31.12.2016	0	0

2015	Zápůjčky a úvěry - ostatní	Celkem
Zůstatek k 1.1.2015	727 850	727 850
Přírůstky	72 782	72 782
Úbytky	--	0
Přecenění	--	0
Zůstatek k 31.12.2015	800 632	800 632

K 31. prosinci 2015 Společnost vykazovala zápůjčky poskytnuté třetím stranám v celkové výši 800 632 tis. Kč. Tyto zápůjčky byly úročeny sazbami od 6% do 10% p.a. V roce 2016 Společnost v rámci dohody s MARC GILBERT INTERNATIONAL LTD. postoupila na tuto společnost zápůjčku poskytnutou třetí straně a neuhrazené úroky vykázané v řádku Jiné krátkodobé pohledávky v celkové výši 501 095 tis. Kč. Postoupení zápůjčky je vykázáno v řádku Ostatní provozní výnosy a náklady. Tato pohledávka byla následně částečně započtena se závazkem z titulu snížení základního kapitálu společnosti, který je popsán v bodě 4.9.

K 31. prosinci 2016 byla zápůjčka ve výši 404 405 tis. Kč, která je splatná v roce 2017, vykázána v řádku Jiné krátkodobé pohledávky. Tato zápůjčka je úročena sazbou 9% p.a.

4.4 Zásoby

	Pořizovací cena k 31.12.2016	Opravná položka k zásobám 31.12.2016	Účetní hodnota k 31.12.2016	Pořizovací cena k 31.12.2015	Opravná položka k zásobám 31.12.2015	Účetní hodnota k 31.12.2015
Nakupované zásoby	19 040	--	19 040	20 281	--	20 281
Celkem	19 040	0	19 040	20 281	0	20 281

V roce 2016 (2015) nevytvořila Společnost žádné zásoby vlastní činností. Veškeré zásoby byly získány nákupem a souvisejí s provozem hotelů (jedná se především o nakoupené potraviny apod.).

4.5 Přehled o peněžních tocích

	31.12.2016	31.12.2015
Pokladní hotovost a peníze na cestě	5 327	3 799
Účty v bankách	71 952	42 576
Peněžní prostředky celkem	77 279	46 375

4.6 Krátkodobé pohledávky a krátkodobé závazky

	Zůstatek k 31.12.2016	31.12.2015	Po splatnosti k 31.12.2016	31.12.2015	Opravné položky k 31.12.2016	31.12.2015
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	163 069	165 618	77 430	57 268	-20 092	-13 998
Krátkodobé poskytnuté zálohy	32 052	28 217	--	--	--	--
Krátkodobé dohadné účty aktivní	32 540	53 690	--	--	--	--
Jiné krátkodobé pohledávky	482 464	100 824	--	4 868	--	--
Celkem	710 125	348 349	77 430	62 136	-20 092	-13 998

V rámci jiných krátkodobých pohledávek Společnost vykazuje k 31. prosinci 2016 zápůjčky poskytnuté třetím stranám ve výši 404 405 tis. Kč (2015 – 0 Kč), pohledávky z titulu neuhrazených úroků z poskytnutých zápůjček třetím stranám ve výši 37 003 tis. Kč (2015 – 76 768 tis. Kč) a pohledávky z titulu úplaty za postoupení pohledávek ve výši 38 636 tis. Kč (2015 – 21 648 tis. Kč).

V rámci dohadných účtů aktivních Společnost vykazuje zejména dohad tržeb z konce účetního období a slevy na nájemném.

Na základě analýzy pohledávek a věkové struktury Společnost vytvořila opravné položky v souladu s účetními politikami uvedenými v bodě 2.5.

	Zůstatek k 31.12.2016	31.12.2015	Po splatnosti k 31.12.2016	31.12.2015
Krátkodobé závazky z obchodních vztahů	214 518	193 113	148 700	127 062
Krátkodobé přijaté zálohy	51 531	41 360	--	--
Krátkodobé dohadné účty pasivní	70 719	48 242	--	--
Jiné krátkodobé závazky	25 584	67 212	--	3 565
Celkem	362 352	349 927	148 700	130 627

V rámci krátkodobých závazků z obchodních vztahů společnost eviduje závazky k třetím stranám a ostatním společnostem ve skupině. Závazky po splatnosti jsou tvořeny především závazky po splatnosti v rámci skupiny ve výši 132 622 tis. Kč. V rámci dohadných účtů pasivních Společnost vykazuje zejména dohad nevyfakturovaných dodávek energií a služeb spojených s provozem hotelů.

V rámci jiných krátkodobých závazků Společnost vykazuje k 31. prosinci 2016 zejména závazky z nákupu cenných papírů ve výši 2 200 tis. Kč (2015 - 2 200 tis. Kč) a neuhrazené úroky.

Společnost průběžně monitoruje závazky po splatnosti a v souvislosti s nimi posuzuje riziko insolvence jako nízké. Přehled krátkodobých pohledávek a krátkodobých závazků vůči podnikům ve skupině je uveden v kapitole 4.13.

4.7 Deriváty

Společnost nemá k 31. prosinci 2016 otevřeny žádné finanční deriváty.

4.8 Opravné položky

	Opravná položka k zásobám	Opravná položka k pohledávkám	Opravná položka k majetku	Celkem
Zůstatek k 1.1.2016	--	13 998	--	13 998
Tvorba	--	6 094	--	6 094
Rozpuštění/použití	--	--	--	0
Zůstatek 31.12.2016	0	20 092	0	20 092

4.9 Vlastní kapitál

Základní kapitál Společnosti je k 31. prosinci 2016 tvořen 400 000 kusy akcií na jméno v listinné podobě s nominální hodnotou 2,65 Kč na jednu akcii a 5 180 kusy akcií na jméno v listinné podobě s nominální hodnotou 265 Kč na jednu akcii.

Na základě rozhodnutí akcionáře v působnosti valné hromady Společnosti ze dne 24. února 2016 bylo schváleno snížení základního kapitálu Společnosti. Základní kapitál Společnosti byl snížen poměrným snížením jmenovité hodnoty všech akcií. Základní kapitál byl snížen o celkovou částku 484 107 tis. Kč, tj. z částky 486 540 tis. Kč na částku 2 433 tis. Kč.

Při snížení základního kapitálu byla jmenovitá hodnota každé ze 400 000 kusů akcií o dosavadní jmenovité hodnotě 530 Kč snížena o částku 527,35 Kč, na novou jmenovitou hodnotu jedné akcie 2,65 Kč a jmenovitá hodnota každé z 5 180 kusů akcií o dosavadní jmenovité hodnotě 53 000 Kč byla snížena o částku 52 735 Kč, na novou jmenovitou hodnotu jedné akcie 265 Kč.

Společnost předpokládá, že zisk vytvořený v běžném účetní období bude v následujícím období použit na úhradu ztráty minulých let.

4.10 Rezervy

	Ostatní rezervy	Rezerva na daň z příjmů	Celkem
Zůstatek rezerv k 1.1.2016 (u rezervy na daň nesnížený o zálohy na tuto daň)	--	--	0
Tvorba	--	950	950
Čerpání	--	--	0
Rozpuštění	--	--	0
Zůstatek rezerv k 31.12.2016	--	950	950
Zaplacené zálohy na daň z příjmů	--	--	--
Zůstatek rezerv snížený o zálohy na daň z příjmů k 31.12.2016	0	950	950

4.11 Dlouhodobé závazky

Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba

2016	Splatnost	Splátkový kalendář	Úroková sazba	Zůstatek 31.12.2016	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v násled. letech
CPI Hotels Hungary Kft.	31.12.2022	ne	7,00%	2 996	--	--	2 996
Celkem				2 996	0	0	2 996

Nevyfakturované úroky z poskytnutých zápůjček ve výši 140 tis. Kč jsou vykázány v krátkodobých pasivech na řádku Dohadné účty pasivní.

Obchodní a ostatní dlouhodobé závazky

	Zůstatek k 31.12.2016	31.12.2015	Splatno nad 5 let 31.12.2016	31.12.2015
Jiné dlouhodobé závazky	--	360 779	--	--
Celkem	0	360 779	0	0

V rámci jiných dlouhodobých závazků vykázala Společnost k 31. prosinci 2015 zápůjčky přijaté od společnosti CPI Property Group S.A v celkové výši 360 779 tis. Kč. Tato zápůjčka je úročena sazbou 8,1 % p.a. a je splatná v roce 2017. V souvislosti se skutečností, že 100% vlastníkem Společnosti se v roce 2016 stala společnost Czech Property Investments, a.s., která je dceřinou společností CPI PROPERTY GROUP S.A. poskytnutá zápůjčka ve výši 405 084 tis. Kč je k 31. prosinci 2016 vykázána v řádku Krátkodobé závazky – ovládaná nebo ovládající osoba. Součástí vykázané zápůjčky k 31. prosinci 2016 jsou i neuhrazené úroky ve výši 44 449 tis. Kč, které byly k 31. prosinci 2015 vykázány v řádku Jiné krátkodobé závazky. Společnost neeviduje k 31. prosinci 2016 jiné dlouhodobé závazky se splatností delší než 5 let (2015 – 0 tis. Kč).

4.12 Informace o tržbách

Společnost realizovala veškeré tržby na území České republiky. Největší podíl na tržbách mají výnosy z ubytovací a hostinské činnosti. Níže přehled tržeb v členění dle hotelových kategorií.

	2016	2015
Kategorie ***	137 466	183 778
Kategorie ****	1 116 003	1 097 335
Kategorie *****	66 905	68 553
Dlouhodobé ubytování	63 109	69 861
Ostatní příjmy	26 816	19 059
Celkem	1 410 299	1 438 586

4.13 Informace o spřízněných osobách

Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv

Přehled zápůjček a úvěrů poskytnutých podnikům ve skupině je uveden v kapitole 4.3.

Dlouhodobé závazky – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv

Přehled zápůjček a úvěrů přijatých od podniků ve skupině je uveden v kapitole 4.11.

Krátkodobé pohledávky a závazky z obchodních a ostatních vztahů

V krátkodobých pohledávkách a závazcích z obchodních vztahů popsanych v kapitole 4.6 jsou obsaženy následující zůstatky účtů týkající se vztahů k podnikům ve skupině. Z důvodu nevýznamnosti jsou položky menší 10 tis. Kč uvedeny souhrnně na řádku Ostatní.

	Pohledávky k 31.12.2016	Závazky k 31.12.2016
Balvinder, a.s.	--	13 024
BAYTON Alfa, a.s.	--	14 883
Best Properties South, a. s.	--	74 679
Biopark s.r.o.	--	24
CB Property Development, a.s.	1	--
Conradian, a.s.	1 066	1 065
CPI - Facility, a.s.	238	1 845
CPI - Real Estate, a.s.	1 396	14 522
CPI BYTY, a.s.	39	--
CPI Group, a.s.	156	--
CPI Hotels Hungary Kft.	1 588	--
CPI Hotels Poland sp. z o.o.	1 505	--
CPI Hotels Properties, a.s.	--	3 438
CPI Hotels Slovakia, s. r. o.	728	--
CPI Management, s.r.o.	186	--
CPI Services, a.s.	152	25
Czech Property Investments, a.s.	34	--
Dienzenhoferovy sady 5, s.r.o.	641	1
Hraničář, a.s.	--	8 620
Janáčkovo nábřeží 15, s.r.o.	641	33
Kerina, a.s.	1 125	--
LD Praha, a.s.	2 614	8 335
Lockhart, a.s.	--	623
Marissa West, a.s.	--	435
MUXUM, a.s.	30 705	2 522
Olomouc City Center, a.s.	3 592	6 298
Orco Pokrovka Management, o.o.o.	1 253	--
Residence Belgická, s.r.o.	642	1
Tyršova 6, a.s.	2 574	84
Vigano, a.s.	21	--
Celkem	50 897	150 457

Vůči spřízněným stranám Společnost dále vykazala krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 31 538 tis. Kč, dohadné položky aktivní ve výši 597 tis. Kč, dohadné položky pasivní ve výši 11 987 tis. Kč.

Krátkodobé závazky – ovládaná nebo ovládající osoba

2016	Splatnost	Úroková sazba	Jistina k 31.12.2016	Splatno od 1 do 5 let	Splatno nad 5 let	Neuhrazené úroky k 31.12.2016
CPI PROPERTY GROUP S.A.	30.9.2017	8,10%	360 635	360 635	--	44 449
Celkem			360 635	360 635	--	44 449

Vedení společnosti CPI PROPERTY GROUP S.A. potvrdilo, že v případě požadavku a potřeby ze strany Společnosti prodlouží výše uvedenou výpůjčku tak, aby byla zajištěna nepřetržitá činnost Společnosti.

4.14 Zaměstnanci a členové řídících, kontrolních a správních orgánů

Průměrný počet zaměstnanců a členů řídících, kontrolních a správních orgánů včetně mzdových nákladů za rok 2016 a 2015:

	Průměrný počet	přepočtený	Mzdové náklady celkem	
	2016	2015	2016	2015
Zaměstnanci	1 598	1 649	260 760	260 180
Vedoucí zaměstnanci	5	5	3 700	3 470
Celkem	1 603	1 654	264 460	263 650

Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady za rok 2016 činily 84 520 tis. Kč (2015 -84 889 tis. Kč) a Ostatní mzdové náklady pak 4 977 tis. Kč (2015 – 6 161 tis. Kč). Členové představenstva a dozorčí rady jsou zároveň zaměstnanci Společnosti. Žádné odměny z důvodů jejich funkce nebyly poskytnuty.

4.15 Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění

Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění činí 9 967 tis. Kč (2015 – 9 692 tis. Kč), z nichž 6 951 tis. Kč (2015 – 6 773 tis. Kč) představují závazky ze sociálního zabezpečení a 3 016 tis. Kč (2015 – 2 919 tis. Kč) představují závazky ze zdravotního pojištění. Žádné z těchto závazků nejsou po lhůtě splatnosti.

4.16 Stát – daňové závazky a dotace

Daňové závazky činí 7 295 tis. Kč (2015 – 6 538 tis. Kč) a jsou tvořeny zejména poplatky z ubytovací kapacity a daní ze závislé činnosti. Žádné z těchto závazků nejsou po lhůtě splatnosti.

4.17 Daň z příjmů

Splatná

Splatná daň z příjmů zahrnuje odhad daně za zdaňovací období 2016 ve výši 950 tis. Kč (2015 – 0 tis. Kč).

Odložená

2016	Účetní hodnota	Daňová hodnota	Přechodný rozdíl	Odložený daňový závazek (-) / pohledávka (+)
Dlouhodobý hmotný majetek	13 268	5 190	-8 078	-1 535
Pohledávky	-20 092	-3 351	16 740	3 181
Celkem	-6 824	1 839	8 662	1 646

2015	Účetní hodnota	Daňová hodnota	Přechodný rozdíl	Odložený daňový závazek (-) / pohledávka (+)
Dlouhodobý hmotný majetek	17 390	16 923	-467	-89
Pohledávky	-13 998	-7 672	6 327	1 202
Celkem	3 392	9 251	5 860	1 113

V souladu s účetními postupy uvedenými v kapitole 2.10 byly pro výpočet odložené daně použity daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny, tj. 19 %.

Z důvodu nejistoty ohledně budoucího využití nebyla v roce 2016 vykázána odložená daňová pohledávka ve výši 1 646 tis. Kč (2015- 1 113 tis. Kč), která souvisela s následujícími přechodnými rozdíly: dlouhodobý majetek, pohledávky.

4.18 Závazky nevykázané v rozvaze

Závazky z nájemních smluv

Závazky z titulu nájemních smluv jsou uvedeny v kapitole 4.2.

Poskytnuté záruky

Společnost neposkytla žádné záruky za třetí strany.

Soudní spory

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.

Ostatní závazky

Společnosti nejsou známy žádné jiné závazky nevykázané v rozvaze.

4.19 Významné následné události

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení Společnosti známy žádné významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2016.

V Praze, 15. června 2017


Ing. Jan Kratina
předseda představenstva
CPI Hotels, a.s.


Ing. Marcela Tvaročková
člen představenstva
CPI Hotels, a.s.