



**Palmer Capital Central European
Properties, a.s.**

Výroční zpráva

za rok

2014

OBSAH :

Textová část zprávy :

1. Základní údaje o společnosti
2. Údaje o statutárních a dozorčích orgánech společnosti, prokura
3. Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti, stavu jejího majetku a vývoji za účetní období roku 2014
4. Významné události po rozvahovém dni
5. Předpokládaný vývoj společnosti a její činnosti
6. Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje
7. Aktivity v oblasti životního prostředí a pracovněprávních vztahů
8. Organizační složky v zahraničí
9. Nabývání vlastních obchodních podílů/akcií
10. Audit
11. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

Přílohy (nedílná součást zprávy):

1. Kopie účetní závěrky ověřené auditorem.
2. Kopie zprávy auditora o ověření účetní závěrky.
3. Kopie zprávy auditora o ověření výroční zprávy.
4. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami.

Základní údaje o společnosti

Obchodní firma: Palmer Capital Central European Properties, a.s. (dále „společnost“)
Sídlo: Praha 1 - Nové Město, Politických vězňů 912/10, PSČ 110 00
IČ: 247 27 873
Právní forma: akciová společnost

Předmět podnikání společnosti:

- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor,
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16436. Společnost vznikla 1. října 2010 jako společnost nástupnická na základě vnitrostátní fúze.

Základní kapitál společnosti byl v roce 2013 navýšen z původních 20 799 000,- Kč (slovy: dvacet milionů sedm set devadesát devět tisíc korun českých) na 26 343 000,- Kč (slovy: dvacet šest milionů tři sta čtyřicet tři tisíc korun českých). Navýšení základního kapitálu o 5 544 000,- Kč bylo realizováno upsáním nových akcií následujících charakteristik:

- a) počet akcií: 5 544,
- b) jmenovitá hodnota akcií: 1 000,- Kč,
- c) druh akcií: kmenové akcie,
- d) forma akcií: akcie na jméno,
- e) podoba akcií: listinná.

Upsané akcie byly uhrazeny zápočtem s pohledávkami akcionářů za společností.
Ke dni 31. prosince 2014 je základní kapitál zcela splacen.

Společnost má k datu 31. prosince 2014 následující akcie:

Počet akcií	Druh akcií	Nominální hodnota	Hodnota celkem (Kč)
546	kmenové akcie na jméno v listinné podobě	25 000	13 650 000
4	kmenové akcie na jméno v listinné podobě	5 000	20 000
1	kmenové akcie na jméno v listinné podobě	15 000	15 000
12 658	kmenové akcie na jméno v listinné podobě	1 000	12 658 000
Celkem			26 343 000

Údaje o statutárních a dozorčích orgánech společnosti, prokura

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2014

Členové představenstva

Guy St John Barker (předseda)

Ben Charles Henry Maudling

Zbyněk Laube

Členové dozorčí rady

Tina Kathrin Rauh (předseda)

Mgr. Jana Samková

Změny v obchodním rejstříku

V roce 2014 byla provedena následující změna ve společnosti:

- dne 5. září 2014 zaniklo členství paní Aleny Malé v dozorčí radě společnosti
- datum vymazání z obchodního rejstříku byl 11. září 2014;
- společnost změnila sídlo z adresy Na Žertvách 2196/34, PSČ 180 00 Praha 8 - Libeň, na adresu Politických vězňů 912/10, Nové Město, PSČ 110 00 Praha 1
- datum zápisu do obchodního rejstříku byl 11. září 2014;
- obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech
- datum zápisu do obchodního rejstříku byl 11. září 2014.

Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti, stavu jejího majetku a vývoji za účetní období roku 2014

Společnost je vlastníkem portfolia nemovitostí původně vlastněných společností Telefonica Czech Republic, a.s., které nabyta v roce 2008. Nemovitosti jsou lokalizovány ve velkých městech, která tvoří krajská a další města České republiky vyjma Prahy. Celková pronajímatelná plocha budov tvoří přibližně 180 000 m².

Předmětem podnikání společnosti je (i) pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb a (ii) výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách č. 1 až 3 živnostenského zákona. Co do předmětu podnikání a co do podnikatelské činnosti společnosti nedošlo v uplynulém účetním období roku 2014 k žádným změnám.

Cílem společnosti je dosažení co nejvyššího výnosu z pronájmu nemovitostí a průběžný prodej jednotlivých nemovitostí z portfolia v případě adekvátní nabídky, resp. dosažení odpovídající prodejní ceny. V pozdější fázi projektu bude cílem prodej celého portfolia nemovitostí.

Nejvýznamnější složkou aktiv společnosti byla i v roce 2014 aktiva dlouhodobá, konkrétně se jedná o dlouhodobý hmotný majetek, který je i nadále předmětem zástavního práva ve prospěch Raiffeisenbank a.s.

Aktiva společnosti jsou kryta zejména cizími zdroji, a to především dlouhodobým úvěrem Raiffeisenbank a.s. a ke konci roku 2014 krátkodobými závazky vůči nebankovním osobám.

V roce 2014 společnost eviduje pouze dlouhodobé bankovní úvěry, jejichž splátky jsou v souladu s provozním tokem hotovosti. Společnosti byl poskytnut společností Raiffeisenbank a.s. úvěr ve výši 1 299 milionů Kč na počátku projektu v roce 2008, přičemž zbývající neuhrazená částka úvěru ke konci roku 2014 činila 960 milionů Kč. Společnost v roce 2014 řádně a včas splatila 45 milionů Kč.

Nadále však má společnost závazky vůči nebankovním subjektům, jejichž úrokové náklady mají významný vliv na hospodářské výsledky společnosti. Společnost řeší včasnou úhradu těchto závazků získáním nových finančních prostředků, a to formou prodeje vybraných nemovitostí a formou přefinancování těchto závazků jinými zdroji s nižším úrokovým zatížením.

V průběhu 2014 dokončila společnost prodej 1 nemovitosti, z jehož výnosu v následujícím období uhradila formou povinné mimořádné splátky část úvěru Raiffeisenbank a.s.

Prodej nemovitosti významně negativně ovlivnil výsledek hospodaření společnosti k 31. prosinci 2014. Dalším významným faktorem ovlivňujícím výsledek hospodaření společnosti byla úprava hodnot nemovitostí v účetnictví společnosti v souvislosti se srovnáním s hodnotami nemovitostí dle znaleckých posudků. Hodnoty nemovitostí dle znaleckých posudků byly vyšší než evidované účetní hodnoty. Společnost proto odpovídajícím způsobem upravila účetní hodnoty nemovitostí. Celkový efekt této operace na hospodářský výsledek společnosti byl +17 milionů Kč.

Běžné provozní hospodaření společnosti, očištěné o vlivy prodeje nemovitostí a tvorby opravných položek, vykázalo v roce 2014 kladný výsledek. Celkové výkony společnosti se meziročně snížily o 16,6 % z 267,7 milionů Kč na 223,4 milionů Kč. Hlavním důvodem snížení výkonů bylo snížení úrovně nájemného a snížení podílu obsazenosti nemovitostí na 64 % na konci roku 2014 oproti 67 % na konci roku 2013.

Positivní výsledek hospodaření byl, stejně jako v předchozích letech, z podstatné části eliminován finančním hospodářským výsledkem, a to především úrokovými náklady (64 milionů Kč).

Za rok 2014 dosáhla společnost celkově ztráty ve výši 33,1 milionů Kč.

Vlastní kapitál společnosti dosahuje k 31. prosinci 2014 hodnoty 65 milionů Kč.

Výše vlastního kapitálu je relativně nízká ve srovnání s celkovou bilanční sumou (4,1 %). Relativně nízká hodnota vlastního kapitálu by mohla být v budoucnu řešena kapitalizací (části) půjček od nebankovních věřitelů společnosti nebo dodatečným vkladem do vlastního kapitálu.

Představenstvo společnosti má v plánu v průběhu roku 2015 i nadále posilovat kapitálovou strukturu společnosti, a to:

1. restrukturalizací juniorních závazků a jejich možným nahrazením novým závazkem s nižším úrokovým zatížením;
2. prodejem vybraného majetku, zejména takového, který je představenstvem identifikován jako prodejný a nestrategické povahy;
3. zvýšením obsazenosti nemovitostí a průměrné sazby nájemného za m²;
4. snížením provozních nákladů a poplatků.

Významné události po rozvahovém dni

Po rozvahovém dni došlo 30. ledna 2015 k mimořádné splátce bankovního úvěru ve výši 34,3 mil. Kč. Jinak nedošlo k dalším významným událostem.

Předpokládaný vývoj společnosti a její činnosti

Společnost bude pokračovat ve stávající činnosti, jak byla popsána výše v této zprávě. Prioritou je na jedné straně zvýšení tržeb z pronájmu jednotlivých budov zajištěné intenzivní aktivitou v oblasti pronajímání, na druhé straně prodej vybraných nemovitostí třetím stranám.

Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost nemá aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

Aktivity v oblasti životního prostředí a pracovněprávních vztahů

Společnost nemá žádné aktivity v oblasti životního prostředí.

Ke dni 31. prosince 2014 neměla společnost žádné zaměstnance. Většinu svých činností společnost zajišťuje na základě dodavatelských smluv. Společnost má uzavřeny smlouvy o výkonu funkce se členy statutárních orgánů společnosti.

Organizační složky v zahraničí

Společnost nemá žádné organizační složky v zahraničí.

Nabývání vlastních obchodních podílů/akcií

Společnost nenabyla v roce 2014 vlastní obchodní podíly ani akcie či obchodní podíly ovládající osoby.

Audit

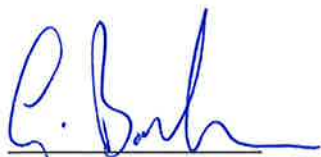
Společnost je v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, zejm. § 20 a 21, v platném znění, povinna mít účetní závěrku ověřenou auditorem. Kopie zpráv auditora o ověření účetní závěrky a výroční zprávy, vč. zpráv o propojených osobách, tvoří přílohy č. 2 a 3 a nedílné součásti této výroční zprávy.

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami zpracovaná statutárním orgánem společnosti v souladu s ust. § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, v platném znění, tvoří přílohu č. 4 této výroční zprávy a její nedílnou součást.

Tato zpráva byla níže uvedeného dne představenstvem společnosti projednána a jednomyslně schválena.

V Praze dne 5. června 2015



Guy St John Barker
předseda představenstva



Ben Charles Henry Maudling
člen představenstva



Zbyněk Laube
člen představenstva

ROZVAHA
v plném rozsahu
k 31. prosinci 2014
(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

Palmer Capital Central European

Properties, a.s.

Politických vězňů 912/10

110 00 Praha 1

Česká republika

Identifikační číslo

247 27 873

Označ. a	AKTIVA b	řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř.02+03+31+63)	001	1 851 209	- 266 596	1 584 613	1 646 973
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek (ř.04+13+23)	003	1 720 899	- 259 775	1 461 124	1 496 921
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř.05 až 12)	004				
B.I.1.	Zřizovací výdaje	005				
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006				
3.	Software	007				
4.	Ocenitelná práva	008				
5.	Goodwill	009				
6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010				
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř.14 až 22)	013	1 720 899	- 259 775	1 461 124	1 496 921
B.II.1.	Pozemky	014	85 656		85 656	91 050
2.	Stavby	015	1 629 230	- 254 235	1 374 995	1 403 050
3.	Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	016	3 697	- 3 613	84	167
4.	Pěstlivelské celky trvalých porostů	017				
5.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	018				
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019				
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	2 316	- 1 927	389	2 654
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021				
9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	022				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř.24 až 30)	023				
B.III.1.	Podíly - ovládaná osoba	024				
2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025				
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026				
4.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv	027				
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028				
6.	Požizovaný dlouhodobý finanční majetek	029				
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030				

Palmer Capital Central European Properties, a.s.

Rozvaha

k 31. prosinci 2014

Označ.	AKTIVA	řád.	Běžné účetní období			Minulé úč.
			Brutto	Korekce	Netto	období Netto
a	b	c	1	2	3	4
C.	Oběžná aktiva (ř.32+39+48+58)	031	130 173	- 6 821	123 352	149 908
C.I.	Zásoby (ř.33 až 38)	032				
C.I.1.	Materiál	033				
	2. Nedokončená výroba a polotovary	034				
	3. Výrobky	035				
	4. Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	036				
	5. Zboží	037				
	6. Poskytnuté zálohy na zásoby	038				
C.II.	Dlouhodobé pohledávky (ř.40 až 47)	039				
C.II.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	040				
	2. Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	041				
	3. Pohledávky - podstatný vliv	042				
	4. Pohledávky za společníky	043				
	5. Dlouhodobé poskytnuté zálohy	044				
	6. Dohadné účty aktivní	045				
	7. Jiné pohledávky	046				
	8. Odložená daňová pohledávka	047				
C.III.	Krátkodobé pohledávky (ř.49 až 57)	048	35 819	- 6 821	28 998	47 367
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	10 222	- 6 821	3 401	6 973
	2. Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	050	33		33	
	3. Pohledávky - podstatný vliv	051				
	4. Pohledávky za společníky	052				
	5. Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	053				
	6. Stát - daňové pohledávky	054	4 907		4 907	871
	7. Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	13 742		13 742	12 411
	8. Dohadné účty aktivní	056	6 915		6 915	2 262
	9. Jiné pohledávky	057				24 850
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek (ř.59 až 62)	058	94 354		94 354	102 539
C.IV.1.	Peníze	059	194		194	130
	2. Účty v bankách	060	94 160		94 160	102 409
	3. Krátkodobé cenné papíry a podíly	061				
	4. Pořizovaný krátkodobý finanční majetek	062				
D.I.	Časové rozlišení (ř.64+65+66)	063	137		137	146
D.I.1.	Náklady příštích období	064	137		137	146
	2. Komplexní náklady příštích období	065				
	3. Příjmy příštích období	066				1

Palmer Capital Central European Properties, a.s.

Rozvaha

k 31. prosinci 2014

Označ.	PASIVA	řád.	Běžné účetní období	Minulé úč. období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM (ř.68+89+122)	067	1 584 613	1 646 973
A.	Vlastní kapitál (ř.69+73+80+83+87+88)	068	64 953	98 058
A.I.	Základní kapitál (ř.70+71+72)	069	26 343	26 343
A.I.1.	Základní kapitál	070	26 343	26 343
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	071		
3.	Změny základního kapitálu	072		
A.II.	Kapitálové fondy (ř.74 až 79)	073	225 302	225 302
A.II.1.	Účto	074	225 302	225 302
2.	Ostatní kapitálové fondy	075		
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	076		
4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací	077		
5.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací	078		
6.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací	079		
A.III.	Fondy ze zisku (ř.81+82)	080		
A.III.1.	Rezervní fond	081		
2.	Statutární a ostatní fondy	082		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (ř.84+85+86)	083	- 153 587	- 113 668
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	084		
2.	Neuhrazená ztráta minulých let	085	- 153 587	- 113 668
3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	086		
A.V.1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	087	- 33 105	- 39 919
A.V.2.	Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku (-)	088		
B.	Cizí zdroje (ř.90+95+106+118)	089	1 510 372	1 542 790
B.I.	Rezervy (ř.91 až 94)	090		
B.I.1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	091		
2.	Rezerva na důchody a podobné závazky	092		
3.	Rezerva na daň z příjmů	093		
4.	Ostatní rezervy	094		
B.II.	Dlouhodobé závazky (ř.96 až 105)	095	515 337	470 847
B.II.1.	Závazky z obchodních vztahů	096		
2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	097		
3.	Závazky - podstatný vliv	098		
4.	Závazky ke společníkům	099		
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	100		
6.	Vydané dluhopisy	101		
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	102		
8.	Dohadné účty pasivní	103		
9.	Jiné závazky	104	447 121	406 728
10.	Odložený daňový závazek	105	68 216	64 119

Palmer Capital Central European Properties, a.s.

Rozvaha
k 31. prosinci 2014

Označ.	PASIVA	řád.	Běžné účetní období	Minulé úč. období
a	b	c	5	6
B.III.	Krátkodobé závazky (ř.107 až 117)	106	35 032	67 190
B.III.1	Závazky z obchodních vztahů	107	4 041	10 085
2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	108		
3.	Závazky - podstatný vliv	109		
4.	Závazky ke společníkům	110		
5.	Závazky k zaměstnancům	111		
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	112	36	36
7.	Stát - daňové závazky a dotace	113	16	276
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	114	10 553	12 187
9.	Vydané dluhopisy	115		
10.	Dohadné účty pasivní	116	19 431	8 871
11.	Jiné závazky	117	955	35 733
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci (ř.119 až 121)	118	960 003	1 004 753
B.IV.1	Bankovní úvěry dlouhodobé	119	879 730	960 003
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	120	80 273	44 750
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	121		
C.I.	Časové rozlišení (ř.123+124)	122	9 286	6 125
C.I.1	Výdaje příštích období	123	8 314	4 842
2.	Výnosy příštích období	124	974	1 283

IDENTIFIKACE AUDITORA
KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Pobřežní 648/1a, 186 00 Praha 8
IČ: 49619187, auditorské oprávnění č. 71

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
druhové členění
za rok končící 31. prosincem 2014
(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

Palmer Capital Central European
Properties, a.s.

Politických vězňů 912/10

110 00 Praha 1

Česká republika

Identifikační číslo

247 27 873

Označ.	TEXT	řád.	Běžné účetní období	Minulé úč. období
a	b	c	1	2
I.	Tržby za prodej zboží	01		
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	02		
+	Obchodní marže (ř.01-02)	03		
II.	Výkony (ř.05+06+07)	04	223 430	267 722
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	05	223 430	267 722
II.2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	06		
II.3.	Aktivace	07		
B.	Výkonová spotřeba (ř.09+10)	08	150 349	160 240
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	09	79 174	89 890
B.2.	Služby	10	71 175	70 350
+	Přidaná hodnota (ř.03+04-08)	11	73 081	107 482
C.	Osobní náklady (ř.13 až 16)	12	457	480
C.1.	Mzdové náklady	13		
C.2.	Odměny členům orgánů obchodní korporace	14	341	360
C.3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	116	120
C.4.	Sociální náklady	16		
D.	Daně a poplatky	17	2 861	12 685
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	34 311	35 918
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu (ř.20+21)	19	15 843	80 089
III.1	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	15 800	80 050
III.2	Tržby z prodeje materiálu	21	43	39
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu (ř.23+24)	22	26 738	69 642
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23	26 738	69 642
F.2.	Prodaný materiál	24		
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25	- 16 174	- 6 906
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	466	1 809
H.	Ostatní provozní náklady	27	2 128	4 186
V.	Převod provozních výnosů	28		
I.	Převod provozních nákladů	29		
*	Provozní výsledek hospodaření (ř.11-12-17-18+19-22-25+26-27+28-29)	30	39 069	73 377

Palmer Capital Central European Properties, a.s.

Výkaz zisku a ztráty - druhové členění
za rok končící 31. prosincem 2014

Označ.	TEXT	řád.	Běžné účetní období	Minulé úč. období
a	b	c	1	2
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31		
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32		
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku (ř.34+35+36)	33		
VII.1.	Výnosy z podílů v ovládaných osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	34		
VII.2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	35		
VII.3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36		
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37		
K.	Náklady z finančního majetku	38		
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	39		
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	40		
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	41		
X.	Výnosové úroky	42	13	45
N.	Nákladové úroky	43	63 511	75 761
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	14	1 696
O.	Ostatní finanční náklady	45	4 593	39 782
XII.	Převod finančních výnosů	46		
P.	Převod finančních nákladů	47		
*	Finanční výsledek hospodaření (ř.31-32+33+37-38+39-40-41+42-43+44-45+46-47)	48	- 68 077	- 113 802
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost (ř.50+51)	49	4 097	- 506
Q.1.	-splatná	50		- 657
Q.2.	-odložená	51	4 097	151
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (ř.30+48-49)	52	- 33 105	- 39 919
XIII.	Mimořádné výnosy	53		
R.	Mimořádné náklady	54		
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti (ř.56+57)	55		
S.1.	-splatná	56		
S.2.	-odložená	57		
*	Mimořádný výsledek hospodaření (ř.53-54-55)	58		
T.	Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	59		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř.52+58-59)	60	- 33 105	- 39 919
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (ř.30+48+53-54)	61	- 29 008	- 40 425

Palmer Capital Central European Properties, a.s.

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2014
(v tisících Kč)

1. Charakteristika a hlavní aktivity

Vznik a charakteristika společnosti

Společnost vznikla 1. října 2010 jako společnost nástupnická na základě vnitrostátní fúze splynutím zanikající společnosti MEI Properties, a.s. IČO 28253302 s další zanikající společností DELTATEL, s.r.o., IČO 27880362, v důsledku této fúze přešlo na společnost jmění obou společností. V roce 2012 došlo k přejmenování společnosti MEI Properties, a.s. IČO 247 27873 na Palmer Capital Central European Properties, a.s. („Společnost“).

Hlavním předmětem podnikání společnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Společnost je vlastníkem portfolia nemovitostí nacházejících v tuzemsku.

Společnost nemá vlastní zaměstnance a činnost společnosti je zajišťována dodavatelsky.

Vlastníci společnosti

Akcionáři společnosti k 31. prosinci 2014 jsou:

MEI-Czech Offices II C.V. (Nizozemské království)	42,11 %
Middle Europe Opportunity Fund III N.V. (Nizozemské království)	37,10 %
Ostatní (Nizozemské království)	20,79 %

Akcionáři společnosti k 31. prosinci 2013 byli:

MEI-Czech Offices II C.V. (Nizozemské království)	42,11 %
Middle Europe Opportunity Fund III N.V. (Nizozemské království)	37,10 %
Ostatní (Nizozemské království)	20,79 %

Sídlo společnosti

Palmer Capital Central European Properties, a.s.

Politických vězňů 912/10

Nové Město

110 00 Praha 1

Česká republika

Identifikační číslo

247 27 873

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2014

Členové představenstva

Guy St John Barker (předseda)

Ben Charles Henry Maudling

Zbyněk Laube

Členové dozorčí rady

Tina Kathrin Rauh (předseda)

Mgr. Jana Samková

Změny v obchodním rejstříku

V roce 2014 byly provedeny následující změny v obchodním rejstříku:

- dne 5. září 2014 byla odvolána z dozorčí rady společnosti Alena Malá. Tato změna byla zapsána do obchodního rejstříku dne 11. září 2014
- Společnost změnila adresu sídla, změna byla zapsána dne 11. září 2014
- Společnost se podřídila zákonu jako celku postupem podle §777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb. O obchodních společnostech a družstvech, zapsáno dne 11. září 2014

2. Zásadní účetní postupy 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.

a) Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je evidován v pořizovací ceně. Dlouhodobý hmotný majetek v pořizovací ceně do 40 tis. Kč a dlouhodobý nehmotný majetek v pořizovací ceně do 60 tis. Kč není vykazován v rozvaze a je účtován do nákladů v roce jeho pořízení.

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

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

Majetek	Metoda	Doba odpisování
Stavby	Lineární	30 let
Stroje a přístroje	Lineární	5 let

Technická zhodnocení na najatém hmotném majetku jsou odpisována lineární metodou po dobu trvání nájemní smlouvy nebo po dobu odhadované životnosti, a to vždy po tu, která je kratší.

b) Stanovení opravných položek a rezerv

Dlouhodobý hmotný majetek

Společnost tvoří opravné položky k dlouhodobému hmotnému majetku na základě porovnání celkové zůstatkové hodnoty portfolia budov a pozemků s celkovým tržním oceněním tohoto portfolia. Tento postup byl zvolen Společností s ohledem na její obchodní strategii.

Při stanovení tržního ocenění vychází Společnost ze znaleckých posudků připravených externími znalci.

Pohledávky

Společnost stanoví opravné položky k pochybným pohledávkám na základě vlastní analýzy platební schopnosti svých zákazníků a věkové struktury pohledávek.

Rezervy

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.

c) 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.

d) 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 v první den účetního období a veškeré doměrky a vratky za minulá 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.

e) 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.

f) Výnosy

Tržby z pronájmu jsou zaúčtovány k datu poskytnutí služeb a jsou vykázány po odečtení slev a daně z přidané hodnoty. Výnos z přefakturace nákladů je vykázán v období, s nímž časově a věcně souvisí. V případě prodeje nemovitosti jsou tyto tržby zaúčtovány k datu podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí a jsou vykázány v položce Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu po odečtení slev a daně z přidané hodnoty. Odpovídající náklady jsou vykázány v položce Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu.

g) 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 současné i budoucí období. Odhady a výchozí předpoklady použité v běžném účetním období ovlivňují především hodnotu vykazaného dlouhodobého hmotného majetku a odložené daně.

h) Peněžní prostředky uložené k zajištění bankovních úvěrů

Společnost účtuje o peněžních prostředcích uložných jako zajištění v souladu s podmínkami bankovních úvěrů jako o Krátkodobém finančním majetku (Účty v bankách).

i) Peněžní prostředky uložené na vázaném účtu

Peněžní prostředky související s prodejem dlouhodobého majetku uložné na vázaném účtu (escrow účet) jsou k rozvahovému dni v případě, že nejsou splněny všechny požadavky na

uvolnění těchto peněžních prostředků, vykazovány jako Jiné krátkodobé pohledávky z důvodu omezené disponibility společnosti s těmito peněžními prostředky.

j) Deriváty k obchodování

Společnost používá úrokové swapy sloužící k zajištění rizika spojeného s pohybem úrokových sazeb. Tyto deriváty jsou klasifikovány jako deriváty k obchodování a jsou vykazovány v reálných hodnotách, kde zisky (ztráty) ze změny jejich reálných hodnot jsou zahrnuty ve výnosech nebo nákladech společnosti.

3. Dlouhodobý majetek

	Pozemky	Stavby	Vybavení	Nedok. majetek	Celkem
Pořizovací cena					
Zůstatek k 1.1.2014	91 050	1 642 051	3 704	4 607	1 741 412
Přírůstky	--	8 476	--	--	8 476
Úbytky	-5 394	-23 563	-7	-25	-28 989
Přeúčtování	--	2 266	--	-2 266	--
Zůst. k 31.12.2014	85 656	1 629 230	3 697	2 316	1 720 899
Oprávký					
Zůstatek k 1.1.2014	--	136 172	3 537	--	139 709
Odpisy	--	34 228	83	--	34 311
Oprávký k úbytkům	--	-2 244	-7	--	-2 251
Přeúčtování	--	--	--	--	--
Zůstatek k 31.12.2014	--	168 156	3 613	--	171 769
Opravné položky					
Zůstatek k 1.1.2014	--	102 829	--	1 953	104 782
Změna stavu opr. položek	--	-16 750	--	-26	-16 776
Zůst. k 31.12.2014	--	86 079	--	1 927	88 006
Zůst. hodn. 1.1.2014	91 050	1 403 050	167	2 654	1 496 921
Zůst. hodn. 31.12.2014	85 656	1 374 995	84	389	1 461 124

Celkový počet nemovitostí činil 55 k 31. prosinci 2014 (2013 – 56).

Mezi nejvýznamnější úbytky dlouhodobého majetku v roce 2014 patřil prodej nemovitosti Brno - Okružní.

Majetek zatížený zástavním právem je uveden v bodě 11.

Opravná položka k dlouhodobému majetku byla stanovena na základě znaleckého posudku připraveného externím znalcem a schváleného vedením společnosti.

4. Pohledávky a závazky z obchodních vztahů.

- Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů činí 10 222 tis. Kč (2013 – 13 192 tis. Kč), ze kterých 9 507 tis. Kč (2013 – 11 535 tis. Kč) představují pohledávky po lhůtě splatnosti. Opravná položka k pochybným pohledávkám k 31. prosinci 2014 činila 6 821 tis. Kč (2013 – 6 219 tis. Kč).
- Krátkodobé závazky z obchodních vztahů činí 4 041 tis. Kč (2013 – 10 085 tis. Kč), z toho po splatnosti 612 tis. Kč (2013 – 5 483 tis. Kč).

5. Krátkodobé přijaté zálohy

Krátkodobé přijaté zálohy představují především přijaté kauce v souvislosti s pronájmem nemovitostí.

6. Náklady příštích období

Náklady příštích období zahrnují zejména časové rozlišení nákladů na služby spojené s pojištěním majetku ve výši 137 tis. Kč (2013 – 145 tis. Kč).

7. Dohadné účty aktivní

Dohadné účty aktivní představují nedoplatky z vyúčtování služeb přefakturovávaných nájemníkům, zejména za dodávky tepla.

8. Opravné položky

	Opravná položka k pohledávkám	Opravná položka k dlouhodobému majetku	Celkem
Zůstatek k 1.1.2014	6 219	104 782	111 001
Změna běžného účetního období	602	-16 776	-16 174
Zůstatek k 31.12.2014	6 821	88 006	94 827

9. Základní kapitál a emisní ážio

	Základní kapitál	Emisní ážio	Celkem
546 akcií na jméno o nominální hodnotě 25 000 Kč	13 650	--	13 650
4 akcie na jméno o nominální hodnotě 5 000 Kč	20	--	20
1 ks akcie na jméno o nominální hodnotě 15 000 Kč	15	--	15
12 658 ks akcie na jméno o nominální hodnotě 1 000 Kč	12 658	225 302	237 960
Zůstatek k 31.12.2014	26 343	225 302	251 645

10. Přehled pohybů vlastního kapitálu

	Základní kapitál	Emisní ážio	Výsledek hospodaření běžného období	Výsledek hospodaření minulých let	Celkem
Zůstatek k 1.1.2014	26 343	225 302	-39 919	-113 668	98 058
Příděly fondům	--	--	39 919	-39 919	--
Ztráta za rok 2014	--	--	-33 105	--	-33 105
Zůstatek k 31.12.2014	26 343	225 302	-33 105	-153 587	64 953

Ke dni sestavení účetní závěrky nebylo rozhodnuto o úhradě ztráty za běžné účetní období.

11. Bankovní úvěry

2014	Splatnost	Úrok. sazba	Zůstatek 31.12.2014	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v násled. letech
Úvěr A	2028	3M Pribor+ 2,65%	960 003	80 273	215 603	664 127
Celkem			960 003	80 273	215 603	664 127

2013	Splatnost	Úrok. sazba	Zůstatek 31.12.2013	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v násled. letech
Úvěr A	2028	3M Pribor+ 2,65%	1 004 753	44 750	210 028	749 975
Celkem			1 004 753	44 750	210 028	749 975

Bankovní úvěr je poskytnut v Kč a zajištěn následovně:

- Zástavním právem k nemovitostem
- Zástavním právem k pohledávkám
- Zástavním právem k pohledávkám z pojistného
- Zástavním právem k bankovním účtům
- Zástavním právem k akciím společnosti

Ostatní závazky společnosti jsou podřízeny bankovnímu úvěru. Bankovní úvěr je splácen čtvrtletně a v případě prodeje nemovitosti je provedena mimořádná splátka úvěru.

Úrokové riziko spojené s bankovním úvěrem je zajištěno uzavřením úrokového swapu v prosinci 2014. Z důvodu nevýznamnosti jeho reálné hodnoty, Společnost o reálné hodnotě tohoto instrumentu neúčtovala k 31. prosinci 2014.

12. Informace o tržbách

Tržby společnosti představují tržby z pronájmu bytových a nebytových prostor v tuzemsku a tržby ze služeb souvisejících s tímto nájmem.

Ostatní finanční náklady a výnosy představují především realizované a nerealizované kurzové zisky a ztráty.

Tržby z prodeje dlouhodobého majetku představují prodej 1 nemovitosti v roce 2014 (2013 – 4 nemovitosti). K 31. prosinci 2013 byla neuhrazená pohledávka z prodeje dlouhodobého majetku ve výši 24 850 tis. Kč vykázána jako Jiné krátkodobé pohledávky. Tato pohledávka byla v roce 2014 uhrazena. K 31. prosinci 2014 Společnost nevykazuje neuhrazenou pohledávku z prodeje dlouhodobého majetku.

13. Informace o spřízněných osobách

a) Transakce se spřízněnými stranami

Společnost vykazuje následující závazky z titulu půjček vůči spřízněným osobám:

	Krátkodobá část		Dlouhodobá část	
	2013	2014	2013	2014
Většinový akcionář	-	-	-	-
Ostatní spřízněné osoby	35 674	900	406 728	447 121

Závazky vůči ostatním spřízněným osobám (včetně minoritních akcionářů) jsou vykázány v pozici Jiné dlouhodobé (respektive krátkodobé) závazky.

Tyto půjčky jsou podřízeny bankovnímu úvěru.

Půjčky jsou poskytnuty v Kč i v EUR. Úrokové sazby jednotlivých půjček jsou v rozmezí od 12M PRIBOR + 4 % do fixní úrokové sazby ve výši 8%. Za rok 2014 činily úrokové náklady 33 417 tis. Kč (2013 – 40 803 tis. Kč).

b) Odměny a půjčky členům statutárních a dozorčích orgánů

	Představenstvo		Dozorčí rada	
	2013	2014	2013	2014
Počet členů	3	3	3	3
Odměny z titulu výkonu funkce	180	180	180	161

Závazky vůči členům statutárních a dozorčích orgánů činí k 31. prosinci 2014 55 tis. Kč (2013 – 58 tis. Kč) a jsou vykázány jako Jiné krátkodobé závazky.

Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění činí 36 tis. Kč (2013 – 38 tis. Kč).

14. Stát – daňové závazky a pohledávky

Daňové závazky činí 16 tis. Kč (2013 – 276 tis. Kč).

V pozici Stát – daňové pohledávky ve výši 4 907 tis. Kč (2013 – 871 tis. Kč) vykazuje Společnost k 31. prosinci 2014 především pohledávku z titulu zaplacený záloh na daň z příjmů právnických osob ve výši 2 911 tis. Kč a dále pohledávku z titulu daně z přidané hodnoty.

15. Dohadné účty pasivní

Dohadné účty pasivní představují zejména přeplatky z vyúčtování služeb přefakturovávaných nájemcům, zejména za dodávky elektrické energie, a dále za dodávky ostatních služeb, které věcně a časově souvisí s účetním obdobím, ale ke kterým k datu účetní závěrky nebyla obdržena faktura.

16. Informace o odměnách statutárním auditorům

Celková odměna auditorovi v roce 2014 činí 459 tis. Kč (2013 - 454 tis. Kč).

17. Daň z příjmů

a) Splatná

Za zdaňovací období 2014 a 2013 Společnost nevykazovala daňovou povinnost z titulu daně z příjmů právnických osob. V roce 2013 splatná daň z příjmů zahrnuje upřesnění odhadu daně za minulé období ve výši -657 tis. Kč.

b) Odložená

	Pohledávky		Závazky		Rozdíl	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014
Dlouhodobý hmotný majetek	--	--	64 119	68 216	-64 119	-68 216
Odložená daňová pohledávka/(závazek)	--	--	64 119	68 216	-64 119	-68 216

V souladu s účetními postupy uvedenými v bodě 2 (d) byla pro výpočet odložené daně použita daňová sazba 19 % (2013 – 19 %).

Z důvodu opatrnosti a v souladu s účetními postupy uvedenými v bodě 2 (d) Společnost neúčtovala o odložené daňové pohledávce ve výši 6 196 tis. Kč (2013 – 6 515 tis. Kč) z titulu daňové ztráty.

18. Závazky nevykázané v rozvaze

Společnost nemá závazky, které by nevykázala v rozvaze k 31. prosinci 2014.

19. Významná následná událost

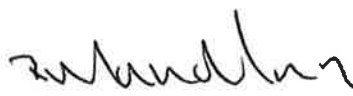
K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení společnosti známy žádné významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2014.

Sestaveno dne: 19. února 2015



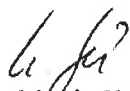
Guy St John Barker

předseda představenstva



Ben Charles Henry Maudling

člen představenstva



Ing. Martin Krejčí

Finanční manažer



KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

Pobřežní 648/1a

186 00 Praha 8

Česká republika

Telephone +420 222 123 111

Fax +420 222 123 100

Internet www.kpmg.cz

Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře společnosti Palmer Capital Central European Properties, a.s.

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Palmer Capital Central European Properties, a.s., tj. rozvahy k 31. prosinci 2014, výkazu zisku a ztráty za rok 2014 a přílohy této účetní závěrky, včetně popisu použitých významných účetních metod a ostatních doplňujících údajů. Údaje o společnosti Palmer Capital Central European Properties, a.s. jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti Palmer Capital Central European Properties, a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává 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 nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

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

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

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

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

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


IČ 49619187
DIČ CZ699001996

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Palmer Capital Cental European Properties, a.s. k 31. prosinci 2014 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok 2014 v souladu s českými účetními předpisy.

V Praze, dne 19. února 2015

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


Ing. Pavel Kliment
Partner
Evidenční číslo 2145

Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře společnosti Palmer Capital Central European Properties, a.s.

Účetní závěrka

Na základě provedeného auditu jsme dne 19. února 2015 vydali k účetní závěrce, která je součástí této výroční zprávy, zprávu následujícího znění:

„Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Palmer Capital Central European Properties, a.s., tj. rozvahy k 31. prosinci 2014, výkazu zisku a ztráty za rok 2014 a přílohy této účetní závěrky, včetně popisu použitých významných účetních metod a ostatních doplňujících údajů. Údaje o společnosti Palmer Capital Central European Properties, a.s. jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti Palmer Capital Central European Properties, a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává 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 nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

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

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

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

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Palmer Capital Central European Properties, a.s. k 31. prosinci 2014 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok 2014 v souladu s českými účetními předpisy.“

Zpráva o vztazích

Provedli jsme ověření věcné správnosti údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou společnosti Palmer Capital Central European Properties, a.s. za rok končící 31. prosincem 2014 sestavené dle příslušných ustanovení zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech. Za sestavení této zprávy o vztazích a její věcnou správnost je odpovědný statutární orgán společnosti. Naší odpovědností je vydat na základě provedeného ověření stanovisko k této zprávě o vztazích.

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

Na základě našeho ověření jsme nezjistili žádné skutečnosti, které by nás vedly k domněnce, že zpráva o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou společnosti Palmer Capital Central European Properties, a.s. za rok končící 31. prosincem 2014 obsahuje významné věcné nesprávnosti.

Výroční zpráva


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

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

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

V Praze, dne 5. června 2015


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


Ing. Pavel Kliment
Partner
Evidenční číslo 2145

ZPRÁVA
statutárního orgánu společnosti
Palmer Capital Central European
Properties, a.s.

o vztazích mezi propojenými osobami za
rok 2014 zpracovaná dle § 82 zákona č.
90/2012 Sb., o obchodních společnostech a
družstvech

PREAMBULE

Představenstvo společnosti v souladu s ustanovením § 82 a násl. zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších právních předpisů (dále jen „ZOK“) vypracovali na základě své povinnosti zprávu, která popisuje vztahy s propojenými osobami, tj. vztahy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou a vztahy mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou. Vztahy jsou popsány způsobem přihlížejícím k nutnosti respektovat ustanovení § 504 zák. č. 89/2012 Sb., týkající se obchodního tajemství.

I.
PROPOJENÉ OSOBY

1. Ovládaná osoba:

Společnost: **Palmer Capital Central**
European Properties, a.s.
se sídlem: Praha 1, Politických vězňů
912/10, PSČ 110 00
IČO: 247 27 873
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze, sp. zn. B 16436

(dále také jen jako „Ovládaná osoba“)

2. Ovládající osoba:

Společnost: **MEI-Czech Offices II C.V.**
se sídlem: Parkweg 4, 7411 SH Deventer,
Nizozemské království
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
obchodní komorou pro Oost Nederland pod
reg. č. 08175938.

Ve vztahu k Ovládané osobě byla společnost
MEI-Czech Offices II C.V. ovládající osobou,

REPORT
of the statutory body of the company
Palmer Capital Central European
Properties, a.s.

on relations within related parties for the
year 2014 drafted in accordance with Sec
82 of Act No. 90/2012 Coll., on
Corporations and Cooperatives

PREAMBULE

In accordance with Sec 82 of Act No. 90/2012 Coll., on Corporations and Cooperatives, as amended, (the “ABC”) the management board of the company have drawn up a report which describes the relations among the related persons, i.e. the relations between the controlled person and the controlling person and relations between the controlled person and other persons controlled by the same controlling person. These relations are described in a manner respecting Sec 504 of Act No. 89/2012 Coll., regarding business secrets.

I.
RELATED PARTIES

1. Controlled person:

Company: **Palmer Capital Central**
European Properties, a.s.
Seated at: Prague 1, Politických vězňů
912/10, Post Code 110 00
Id.No.: 24727873
Registered with the Commercial Register kept
by the Municipal Court in Prague, Section B
16436

(hereinafter the „Controlled person“)

2. Controlling entity:

Company: **MEI-Czech Offices II C.V.**
Seated at: Parkweg 4, 7411SH Deventer,
Kingdom of the Netherlands
Registered with the Commercial Register for
Chamber of Commerce Oost Nederland, file
No. 08175938.

The company MEI-Czech Offices II C.V., as
the majority shareholder, was controlling entity

když byla po celé rozhodné období, jak je definováno níže, většinovým akcionářem Ovládané osoby.
(dále jen „Ovládající osoba“)

3. Ostatní osoby ovládané Ovládající osobou:

Ovládající osoba nebyla v rozhodném období ovládající osobou jiné osoby.

**II.
ROZHODNÉ OBDOBÍ**

Tato zpráva je zpracována za poslední účetní období, tj. za období od 1. ledna 2014 do 31. prosince 2014.

**III.
SMLOUVY A DOHODY UZAVŘENÉ
PROPOJENÝMI OSOBAMI**

Mezi Ovládající osobou a Ovládanou osobou nebo mezi Ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou Ovládající osobou byly uzavřeny následující smlouvy:

Smlouva o úvěru

věřitel: MEI-Czech Offices II C.V.
dlužník: Palmer Capital Central European Properties, a.s.
datum uzavření: 25.8.2008
předmět smlouvy: poskytnutí úvěru
úroková sazba: standardní

Dodatkem č. 1 ze dne 26.5.2014 došlo k prodloužení doby splatnosti úvěru poskytnutého dle výše popsání smlouvy.

Ovládané osobě nevznikla ze vztahu k osobám ovládanými Ovládající osobou z výše specifikovaných závazkových vztahů žádná újma. Plnění podle výše označených závazkových vztahů jsou sjednána v cenách v místě a čase obvyklých.

towards the Controlled entity during the whole respective period (as defined below).
(hereinafter the "Controlling person")

3. Other entities controlled by the Controlling person:

The Controlling entity was not in a position of controlling entity with respect to any other entity.

**II.
RESPECTIVE PERIOD**

This report has been drawn up for the last accounting period from January 1st 2014 until December 31st, 2014.

**III.
AGREEMENTS AND CONTRACTS
CONCLUDED BETWEEN RELATED
ENTITIES**

Following agreements were concluded between the Controlling Person and the Controlled Person or between Controlled Person and entities controlled by the same Controlling Person:

Credit contract

creditor: MEI-Czech Offices II C.V.
debtor: Palmer Capital Central European Properties, a.s.
date of signing: 25.8.2008
subject of contract: provision of credit
interest rate: usual

By amendment no. 1 dated on 26.5.2014 the due date of credit provided under above described credit contract was postponed.

The Controlled Person has not incurred any damage from persons controlled by the Controlling Person under the above mentioned agreements. Performance under the above agreements is agreed under prices which are normal relative to place and time.

**IV.
JINÉ PRÁVNÍ ÚKONY A OPATŘENÍ**

V rozhodném období nebyly Ovládanou osobou na popud nebo v zájmu propojených osob přijaty nebo uskutečněny žádné právní úkony ani opatření.

**V.
OSTATNÍ OPATŘENÍ PŘIJATÁ ČI
USKUTEČNĚNÁ V ZÁJMU NEBO NA
POPUD TĚCHTO OSOB OVLÁDANOU
OSOBOU**

Žádná opatření, přijatá nebo uskutečněná v zájmu nebo na popud propojených osob, s výjimkou v této zprávě popsanych, nebyla v roce 2014 učiněna.

**VI.
PROHLÁŠENÍ**

Ovládaná osoba nemá ve skupině žádnou zvláštní úlohu.

Ze vztahů mezi propojenými osobami neplynuly Ovládané osobě žádné výhody ani nevýhody ani žádná rizika.

Statutární orgán Ovládané osoby prohlašuje, že údaje obsažené v této zprávě jsou správné a úplné a že při vypracování zprávy dle § 82 a násl. ZOK bylo postupováno plně v rozsahu všech informací a údajů, které má statutární orgán k dispozici, či které při jednání s péčí řádného hospodáře zjistil.

**V.
ZÁVĚR**

Ovládané osobě nevznikla ze vztahů mezi propojenými osobami v rozhodné době žádná újma.

V případě jakýchkoliv rozporů mezi českým a anglickým zněním má české znění přednost.

**IV.
OTHER LEGAL ACTS AND MEASURES**

During the respective period no legal acts and measures were taken by the Controlled Person for the benefit of the related entities or upon their impulse.

**V.
OTHER MEASURES TAKEN BY THE
CONTROLLED PERSON IN THE INTEREST
OR AT THE INSTIGATION OF THESE
PERSONS**

With exception of those described in this report, no other measures have been taken in the year 2014 in the interest or at the instigation of the related persons.

**VI.
DECLARATIONS**

The Controlled Person did not have any special role.

From the relations between the related persons no advantages or disadvantages or risks arose for the Controlled Person.

The statutory body of the Controlled Person declares that the information contained in this report is correct and complete and that during the execution of this report in accordance with Sec 82 et seq. ABC all information and data at the disposal of the statutory body, or which it became aware of while maintaining due diligence, has been taken into account.

**V.
CONCLUSION**

From the relations between the related persons no harm was caused during the respective period to the Controlled Person.

In case of any discrepancies between the Czech and the English version the Czech version shall prevail.

Tato zpráva byla zpracována představenstvem Ovládané osoby, společnosti Palmer Capital Central European Properties, a.s., dne 25.3.2015.

This report was drawn up by the management board of the Controlled person, the company Palmer Capital Central European Properties, a.s. on 25.3.2015.



.....
Palmer Capital Central European Properties, a.s.
Guy St John Barker, předseda představenstva



.....
Palmer Capital Central European Properties, a.s.
Ben Maudling, člen představenstva



.....
Palmer Capital Central European Properties, a.s.
Ing. Zbyněk Laube, člen představenstva