



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

Výroční zpráva

za rok

2015

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 2015
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 a výroční zprávy.
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.

Ke dni 31. prosince 2015 je základní kapitál 26 343 tis. Kč a je zcela splacen.

Společnost má k datu 31. prosince 2015 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 2015

Členové představenstva

Guy St John Barker (předseda)
Ben Charles Henry Maudling
Zbyněk Laube

Členové dozorčí rady

Tina Kathrin Rauh (předseda)
Mgr. Jana Samková
Ing. Martin Krejčí

Změny v obchodním rejstříku

V roce 2015 byla provedena následující změna ve společnosti:

- dne 28. února 2015 byli znovuzvoleni následující členi dozorčí rady – paní Tina Kathrin Rauh a Jana Samková, změny byly zapsány do obchodního rejstříku dne 12. října 2015;
- dne 25. června 2015 byl do funkce člena dozorčí rady jmenován pan Martin Krejčí, změna byla zapsána do obchodního rejstříku dne 12. října 2015.

Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti, stavu jejího majetku a vývoji za účetní období roku 2015

Společnost je vlastníkem portfolia nemovitostí původně vlastněných společností Telefónica 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 2015 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 2015 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 2015 krátkodobými závazky vůči nebankovním osobám.

V roce 2015 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 2015 činila 860 milionů Kč. Společnost v roce 2015 řádně a včas splatila 46 milionů Kč a formou mimořádných splátek pak 54 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 2015 provedla společnost prodej 2 nemovitostí, z jehož výnosu v běžném období uhradila formou povinné mimořádné splátky část úvěru Raiffeisenbank a.s.

Za rok 2015 dosáhla společnost celkově zisku ve výši 47 milionů Kč.

Představenstvo společnosti má v plánu v průběhu roku 2016 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 nedošlo k žádné významné události.

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.

V roce 2016 ani pro další období nejsou naplánovány prodeje konkrétních nemovitostí. Průběžně však vedení společnosti sleduje vývoj na relevantním trhu, aby společnost mohla dle výhodnosti některá aktiva prodat a následně je i případně nahradit perspektivnějšími aktivy.

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 2015 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 2015 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 a výroční zprávu 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 22. února 2016



Ben Charles Henry Maudling
člen představenstva



Zbyněk Laube
člen představenstva

ROZVAHA
v plném rozsahu
k 31. prosinci 2015
(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

Palmer Capital Central European
Properties, a.s.
Politických vězňů 912/10
110 00 Praha 1 - Nové Město
Česká republika

Identifikační číslo

247 27 873

Označ. a	AKTIVA b	řad. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř.02+03+31+63)	001	1 802 271	- 263 572	1 538 699	1 584 613
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek (ř.04+13+23)	003	1 705 745	- 255 297	1 450 448	1 461 124
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	1 705 745	- 255 297	1 450 448	1 461 124
B.II.1.	Pozemky	014	82 920		82 920	85 656
2.	Stavby	015	1 616 321	- 249 751	1 366 570	1 374 995
3.	Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	016	3 683	- 3 665	18	84
4.	Pěstitelské celky trvalých porostů	017				
5.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	018				
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019				
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	2 821	- 1 881	940	389
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.	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	029				
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030				

Palmer Capital Central European Properties, a.s.

Rozvaha

k 31. prosinci 2015

Označ.	A K T I V A	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	96 391	- 8 275	88 116	123 352
C.I.	Zásoby (ř.33 až 38)	032				
C.I.1.	Materiál	033				
	2. Nedokončená výroba a polotovary	034				
	3. Výrobky	035				
	4. Mladé 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	30 095	- 8 275	21 820	28 998
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	10 334	- 8 275	2 059	3 401
	2. Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	050				33
	3. Pohledávky - podstatný vliv	051				
	4. Pohledávky za společníky	052				
	5. Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	053				
	6. Stát - daňové pohledávky	054	1 092		1 092	4 907
	7. Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	14 342		14 342	13 742
	8. Dohadné účty aktivní	056	4 327		4 327	6 915
	9. Jiné pohledávky	057				
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek (ř.59 až 62)	058	66 296		66 296	94 354
C.IV.1.	Peníze	059	196		196	194
	2. Účty v bankách	060	66 100		66 100	94 160
	3. Krátkodobé cenné papíry a podíly	061				
	4. Pořizovaný krátkodobý finanční majetek	062				
D.I.	Časové rozlišení (ř.64+65+66)	063	135		135	137
D.I.1.	Náklady příštích období	064	135		135	137
	2. Komplexní náklady příštích období	065				
	3. Příjmy příštích období	066				

Palmer Capital Central European Properties, a.s.

Rozvaha

k 31. prosinci 2015

Označ.	P A S I V A	řád.	Běžné účetní období	Minulé úč. období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM (ř.68+89+122)	067	1 538 699	1 584 613
A.	Vlastní kapitál (ř.69+73+80+83+87+88)	068	112 113	64 953
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.	Ážio	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	- 186 698	- 153 587
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	084		
	2. Neuhrazená ztráta minulých let	085	- 186 698	- 153 587
	3. Jiný výsledek hospodaření minulých let	086		
A.V.1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	087	47 166	- 33 105
A.V.2.	Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku (-)	088		
B.	Cizí zdroje (ř.90+95+106+118)	089	1 425 122	1 510 372
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	526 807	515 337
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	460 443	447 121
	10. Odložený daňový závazek	105	66 364	68 216

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

k 31. prosinci 2015

Označ.	P A S I V A	řád.	Běžné účetní období	Minulé úč. období
a	b	c	5	6
B.III.	Krátkodobé závazky (ř.107 až 117)	106	38 130	35 032
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	107	1 823	4 041
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	38	36
7.	Stát - daňové závazky a dotace	113	17	16
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	114	11 582	10 553
9.	Vydané dluhopisy	115		
10.	Dohadné účty pasivní	116	24 612	19 431
11.	Jiné závazky	117	58	955
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci (ř.119 až 121)	118	860 185	960 003
B.IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	119	812 325	879 730
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	120	47 860	80 273
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	121		
C.I.	Časové rozlišení (ř.123+124)	122	1 464	9 288
C.I.1.	Výdaje příštích období	123	528	8 314
2.	Výnosy příštích období	124	936	974

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

druhové členění

za rok končící 31. prosincem 2015

(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

Palmer Capital Central European
Properties, a.s.

Politických vězňů 912/10

110 00 Praha 1 - Nové Město

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	220 877	223 430
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	05	220 877	223 430
II.2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	06		
II.3.	Aktivace	07		
B.	Výkonová spotřeba (ř.09+10)	08	130 168	150 349
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	09	68 501	79 174
B.2.	Služby	10	61 667	71 175
+	Přidaná hodnota (ř.03+04-08)	11	90 709	73 081
C.	Osobní náklady (ř.13 až 16)	12	443	457
C.1.	Mzdové náklady	13		
C.2.	Odměny členům orgánů obchodní korporace	14	331	341
C.3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	112	116
C.4.	Sociální náklady	16		
D.	Daně a poplatky	17	3 130	2 861
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	34 019	34 311
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu (ř.20+21)	19	23 077	15 843
III.1	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	23 024	15 800
III.2	Tržby z prodeje materiálu	21	53	43
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu (ř.23+24)	22	16 506	26 738
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23	16 506	26 738
F.2.	Prodaný materiál	24		
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25	- 35 226	- 16 174
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	618	466
H.	Ostatní provozní náklady	27	1 198	2 128
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	94 334	39 069

Palmer Capital Central European Properties, a.s.

Výkaz zisku a ztráty - druhové členění
za rok končící 31. prosincem 2015

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	1 314	
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	41		
X.	Výnosové úroky	42	8	13
N.	Nákladové úroky	43	58 871	63 511
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	11 444	14
O.	Ostatní finanční náklady	45	287	4 593
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	- 49 020	- 68 077
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost (ř.50+51)	49	- 1 852	4 097
Q.1.	-splatná	50		
Q.2.	-odložená	51	- 1 852	4 097
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (ř.30+48-49)	52	47 166	- 33 105
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 podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	59		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř.52+58-59)	60	47 166	- 33 105
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (ř.30+48+53-54)	61	45 314	- 29 008

Palmer Capital Central European Properties, a.s.

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2015
(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 282 53 302 s další zanikající společností DELTATEL, s.r.o., IČO 278 80 362, v důsledku této fúze přešlo na společnost jmění obou společností. V roce 2012 došlo k přejmenování společnosti MEI Properties, a.s. IČO 247 27 873 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 2015 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 2014 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 2015

Členové představenstva

Guy St John Barker (předseda)

Členové dozorčí rady

Tina Kathrin Rauh (předsedkyně)

Palmer Capital Central European Properties, a.s.

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2015
(v tisících Kč)

Ben Charles Henry Maudling

Mgr. Jana Samková

Zbyněk Laube

Ing. Martin Krejčí

Změny v obchodním rejstříku

V roce 2015 byly provedeny následující změny v obchodním rejstříku:

- dne 25. června 2015 byl jmenován do dozorčí rady společnosti Ing. Martin Krejčí. Tato změna byla zapsána do obchodního rejstříku dne 12. října 2015.

Palmer Capital Central European Properties, a.s.

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2015
(v tisících Kč)

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	30/50 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, z analýz připravených externími znalci i z interních ocenění.

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.

Palmer Capital Central European Properties, a.s.

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2015
(v tisících Kč)

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 vykázanych 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 vykázaného dlouhodobého hmotného majetku a odložené daně.

h) Peněžní prostředky uložené k zajištění bankovních úvěrů

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

Palmer Capital Central European Properties, a.s.

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2015
(v tisících Kč)

i) Peněžní prostředky uložené na vázaném účtu

Peněžní prostředky související s prodejem dlouhodobého majetku uložené 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 dostupnosti 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.

Palmer Capital Central European Properties, a.s.

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2015
(v tisících Kč)

3. Dlouhodobý majetek

	Pozemky	Stavby	Vybavení	Nedok. majetek	Celkem
Pořizovací cena					
Zůstatek k 1.1.2015	85 656	1 629 230	3 697	2 316	1 720 899
Přírůstky	29	2 441	--	699	3 169
Úbytky	-2 765	-15 350	-14	-194	-18 323
Přeúčtování	--	--	--	--	--
Zůst. k 31.12.2015	82 920	1 616 321	3 683	2 821	1 705 745
Oprávký					
Zůstatek k 1.1.2015	--	168 156	3 613	--	171 769
Odpisy	--	33 953	66	--	34 019
Oprávký k úbytkům	--	-1 803	-14	--	-1 817
Přeúčtování	--	--	--	--	--
Zůstatek k 31.12.2015	--	200 306	3 665	--	203 971
Opravné položky					
Zůstatek k 1.1.2015	--	86 079	--	1 927	88 006
Změna stavu opr. položek	--	-36 634	--	-46	-36 680
Zůst. k 31.12.2015	--	49 445	--	1 881	51 326
Zůst. hodn. 1.1.2015	85 656	1 374 995	84	389	1 461 124
Zůst. hodn. 31.12.2015	82 920	1 366 570	18	940	1 450 448

Celkový počet nemovitostí činil 53 k 31. prosinci 2015 (2014 – 55).

Mezi nejvýznamnější úbytky dlouhodobého majetku v roce 2015 patřil prodej dvou nemovitostí v Hradci Králové.

Majetek zatížený zástavním právem je uveden v bodě 11.

Opravná položka k dlouhodobému majetku byla stanovena na základě znaleckého posudku připraveného společností CBRE s.r.o. k 31. prosinci 2015 a schváleného vedením společnosti.

4. Pohledávky a závazky z obchodních vztahů.

- Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů činí 10 334 tis. Kč (2014 – 10 222 tis. Kč), ze kterých 9 739 tis. Kč (2014 – 9 507 tis. Kč) představují pohledávky po lhůtě splatnosti. Opravná položka k pochybným pohledávkám k 31. prosinci 2015 činila 8 275 tis. Kč (2014 – 6 821 tis. Kč).
- Krátkodobé závazky z obchodních vztahů činí 1 823 tis. Kč (2014 – 4 041 tis. Kč), z toho po splatnosti 225 tis. Kč (2014 – 612 tis. Kč).

Palmer Capital Central European Properties, a.s.

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2015
(v tisících Kč)

5. Krátkodobé přijaté zálohy

Krátkodobé přijaté zálohy ve výši 11 582 tis. Kč (2014 – 10 553 tis. Kč) představují především přijaté kauce v souvislosti s pronájmem nemovitostí a zálohu za správu nemovitostí.

6. Náklady příštích období

Náklady příštích období zahrnují zejména časové rozlišení nákladů na služby spojené s pojištěním majetku ve výši 135 tis. Kč (2014 – 137 tis. Kč).

7. Dohadné účty aktivní

Dohadné účty aktivní ve výši 4 327 tis. Kč (2014 – 6 915 tis. Kč) 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 1.1.2015	6 821	88 006	94 827
Změna běžného účetního období	1 454	-36 680	-35 226
Změna – operace minulých let	--	--	--
Zůstatek k 31.12.2015	8 275	51 326	56 601

9. Základní kapitál a emisní ážio

	Základní kapitál	Ažio	Celkem
546 akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 25 000 Kč	13 650	--	13 650
4 ks akcie na jméno v listinné ve jmenovité hodnotě 5 000 Kč	20	--	20
1 ks akcie na jméno v listinné ve jmenovité hodnotě 15 000 Kč	15	--	15
12 658 ks akcie na jméno v listinné ve jmenovité hodnotě 1 000 Kč	12 658	225 302	237 960
Zůstatek k 31.12.2015	26 343	225 302	251 645

Palmer Capital Central European Properties, a.s.

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2015
(v tisících Kč)

10. Přehled pohybů vlastního kapitálu

	Základní kapitál	Emisní ážio	Výsledek hospodaření běžného období	Výsledek hospodaření minulých let	Celkem
Zůstatek k 1.1.2015	26 343	225 302	-33 105	-153 587	64 953
Převod ztráty 2014	--	--	33 105	-33 105	--
Ostatní pohyby	--	--	--	-6	-6
Zisk za rok 2015	--	--	47 166	--	47 166
Zůstatek k 31.12.2015	26 343	225 302	47 166	-186 698	112 113

Ke dni sestavení účetní závěrky nebylo rozhodnuto o rozdělení zisku za rok 2015.

11. Bankovní úvěry

2015	Splatnost	Úrok. sazba	Zůstatek 31.12.2015	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v násled. letech
Úvěr	2028	3M Pribor + 2,65 %	860 185	47 860	224 383	587 942
Celkem			860 185	47 860	224 383	587 942

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

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 roce 2014.

	Datum uzavření	Splatnost	Měna	Nominální hodnota	Reální hodnota	Naběhlý úrok	Tržní hodnota
Úrokový swap	22.12.2014	31.1.2020	CZK	439 865	-1 314	-192	-1 506

Palmer Capital Central European Properties, a.s.

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2015
(v tisících Kč)

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 2 nemovitostí v roce 2015 (2014 – 1 nemovitost).

13. Informace o spřízněných osobách

a) Transakce se spřízněnými stranami

Společnost vykazuje následující závazky z titulu půjček vůči spřízněným osobám:

	Krátkodobá část		Dlouhodobá část	
	2014	2015	2014	2015
Většinový akcionář	-	-	-	-
Ostatní spřízněné osoby	900	-	447 121	459 129

Společnost eviduje přijaté půjčky od společností MEOF III. N.V. ve výši 323 170 tis. Kč včetně kapitalizovaných úroků (2014 – 314 063 tis. Kč) a Florijn Investments B.V. ve výši 135 960 tis. Kč (2014 – 132 055 tis. Kč). Úrokové sazby obou půjček jsou fixní ve výši 8% a splatnost je v roce 2018. Obě půjčky jsou poskytnuté v EUR. Za rok 2015 činily úrokové náklady 30 937 tis. Kč (2014 – 33 417 tis. Kč).

Tyto půjčky jsou podřízeny bankovnímu úvěru.

b) Odměny a půjčky členům statutárních a dozorčích orgánů

	Představenstvo		Dozorčí rada	
	2014	2015	2014	2015
Počet členů	3	3	3	3
Odměny z titulu výkonu funkce	180	180	161	151

Závazky vůči členům statutárních a dozorčích orgánů činí k 31. prosinci 2015 58 tis. Kč (2014 – 55 tis. Kč) a jsou vykázány jako Jiné krátkodobé závazky.

Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění činí 38 tis. Kč (2014 – 36 tis. Kč).

Palmer Capital Central European Properties, a.s.

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2015
(v tisících Kč)

14. Stát – daňové závazky a pohledávky

Daňové závazky činí 17 tis. Kč (2014 – 16 tis. Kč).

V pozici Stát – daňové pohledávky ve výši 1 092 tis. Kč (2014 – 4 907 tis. Kč) vykazuje Společnost k 31. prosinci 2015 především pohledávku z titulu daně z přidané hodnoty.

15. Dohadné účty pasivní

Dohadné účty pasivní ve výši 24 612 tis. Kč (2014 – 19 431 tis. Kč) 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. Daň z příjmů

a) Splatná

Za zdaňovací období 2015 a 2014 Společnost nevykazuje daňovou povinnost z titulu daně z příjmu právnických osob a uplatňuje ztráty z minulých období.

b) Odložená

	Pohledávky		Závazky		Rozdíl	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Dlouhodobý hmotný majetek	--	--	68 216	-67 936	-68 216	-67 936
Pohledávky	--	1 572	--	--	--	1 572
Odložená daňová pohledávka/(závazek)	--	--	68 216	-67 936	-68 216	-66 364

V souladu s účetními postupy uvedenými v bodě 2 (d) byla pro výpočet odložené daně použita daňová sazba 19 % (2014 – 19 %).

Společnost eviduje nevykázanou odloženou daňovou pohledávku z titulu akumulovaných ztrát ve výši 6 196 tis. Kč.

17. Informace o odměnách statutárním auditorům

Tyto informace jsou uvedeny v příloze konsolidované účetní závěrky sestavené za konsolidační celek, ve kterém je společnost zahrnuta.

18. Závazky nevykázané v rozvaze

Společnost nemá závazky, které by nevykázala v rozvaze k 31. prosinci 2015.

Palmer Capital Central European Properties, a.s.

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2015
(v tisících Kč)

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 2015.

Sestaveno dne: 22. února 2016



Zbyněk Laube

člen představenstva



Ben Charles Henry Maudling

člen představenstva



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. sestavené na základě českých účetních předpisů, tj. rozvahy k 31. prosinci 2015, výkazu zisku a ztráty za rok 2015 a přílohy této účetní závěrky, včetně popisu použitých významných účetních metod a dalších vysvětlujících informací. 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.

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 2015 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok 2015 v souladu s českými účetními předpisy.

Ostatní informace


Za ostatní informace se považují informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá vedení společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje, ani k nim nevydáváme žádný zvláštní výrok. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a zvážení, zda ostatní informace uvedené ve výroční zprávě nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky, zda je výroční zpráva sestavena v souladu s právními předpisy nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Pokud na základě provedených prací zjistíme, že tomu tak není, jsme povinni zjištěné skutečnosti uvést v naší zprávě.

V rámci uvedených postupů jsme v obdržných ostatních informacích nic takového nezjistili.

V Praze, dne 22. února 2016


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
2015 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“) vypracovalo 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, když byla po celé rozhodné období, jak je definováno níže, většinovým akcionářem Ovládané osoby.

(dále jen „Ovládající osoba“)

3. Ostatní osoby ovládané 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
2015 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, 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 towards the Controlled entity during the whole respective period (as defined below).

(hereinafter the “Controlling person”)

3. Other entities controlled by the Controlling person:

Ovládající osoba nebyla v rozhodném období ovládající osobou jiné osoby.

**II.
ROZHODNÉ OBDOBÍ**

Tato zpráva je zpracována za poslední účetní období, tj. za období 1.1.2015 až 31.12.2015.

**III.
ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY VE VZTAHU
K OVLÁDAJÍCÍ OSOBĚ**

Prostřednictvím ovládané osoby realizuje Ovládající osoba své investice v oblasti nemovitostí v České republice.

**IV.
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, které byly v rozhodném období účinné:

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

Úvěr poskytnutý na základě této smlouvy byl v průběhu rozhodného období zcela splacen.

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.

**V.
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.

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

Žádná opatření, přijatá nebo uskutečněná v

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 1.1.2015 - 31.12.2015.

**III.
SCOPE OF RELATIONSHIP BETWEEN
CONTROLLED PERSON AND CONTROLLING
PERSON**

The Controlling Person implements its investments in real estate in the Czech Republic via Controlled Person.

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

Following agreements were effective during the respective period 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

The credit provided based upon this contract was paid in full during the respective period.

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.

**V.
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.

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

zájmu nebo na popud propojených osob, s výjimkou v této zprávě popsaných, nebyla v roce 2015 učiněna.

**VII.
PROHLÁŠENÍ**

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

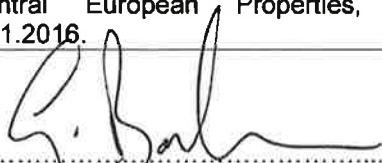
Statutární orgán Ovládané osoby prohlašuje, že údaje obsažené v této zprávě jsou správné a úplné a že při vypracování zprávy dle § 82 a násl. ZOK bylo postupováno plně v rozsahu všech informací a údajů, které má statutární orgán k dispozici, či které při jednání s péčí řádného hospodáře zjistil.

**VIII.
ZÁVĚR**

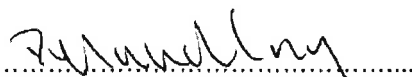
Ovládané osobě nevznikla ze vztahů mezi propojenými osobami v rozhodné době žádná újma.

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

Tato zpráva byla zpracována představenstvem Ovládané osoby, společnosti Palmer Capital Central European Properties, a.s., dne 18.1.2016.



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

With exception of those described in this report, no other measures have been taken in the year 2015 in the interest or at the instigation of the related persons.

**VII.
DECLARATIONS**

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.

**VIII.
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.

This report was drawn up by the management board of the Controlled person, the company Palmer Capital Central European Properties, a.s. on 18.1.2016.