



ARCONA CAPITAL

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

Výroční zpráva

za rok

2016

OBSAH :

Textová část zprávy :

1. Základní údaje o společnosti
2. Údaje o statutárních a dozorčích orgánech společnosti
3. Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti, stavu jejího majetku a vývoji za účetní období roku 2016
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. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami.

Základní údaje o společnosti

Obchodní firma: Arcona 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 2016 je základní kapitál 26 343 tis. Kč a je zcela splacen.

Společnost má k datu 31. prosince 2016 následující akcie:

Počet akcií	Druh akcií	Nominální hodnota (Kč)	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

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2016

Členové představenstva

Guy St John Barker (předseda)

Zbyněk Laube

Členové dozorčí rady

Tina Kathrin Rauh (předseda)

Mgr. Jana Samková

Ing. Martin Krejčí

Změny v obchodním rejstříku

V roce 2016 byly provedeny následující změny ve společnosti:

- Dne 5. srpna 2016 byla zapsána změna obchodní firmy Palmer Capital Central European Properties, a.s. na Arcona Capital Central European Properties, a.s.
- Dne 7. listopadu 2016 byl odvolán z funkce člena představenstva Ben Charles Henry Maudling. Změna byla zapsána 1. prosince 2016.
- Dne 26. srpna 2016 došlo k zápisu změny adresy bydliště člena dozorčí rady Ing. Martina Krejčího. Nová adresa je V Zahradách 1874, 266 01 Beroun.

Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti, stavu jejího majetku a vývoji za účetní období roku 2016

Společnost je vlastníkem portfolia nemovitostí původně vlastněných společností O2 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 165 000 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 2016 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 2016 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 2016 krátkodobými závazky vůči nebankovním osobám.

V roce 2016 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 2016 činila 795 milionů Kč. Společnost v roce 2016 řádně a včas splatila 47,6 milionů Kč a formou mimořádných splátek pak 17,4 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 2016 provedla společnost prodej 4 nemovitostí, z jehož výnosu v běžném období uhradila formou povinné mimořádné splátky část úvěru Raiffeisenbank a.s.

Za rok 2016 dosáhla společnost celkové ztráty ve výši 4,7 milionů Kč.

Představenstvo společnosti má v plánu v průběhu roku 2017 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 prodejní 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 2017 a v dalších obdobích budou k prodeji zvažovány prodeje nemovitostí s podprůměrnými výsledky. Průběžně vedení společnosti proto 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 2016 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 2016 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 zprávy auditora o ověření účetní závěrky a výroční zprávy, vč. zprávy o propojených osobách, tvoří přílohu č. 2 a je nedílnou součástí 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. 3 této výroční zprávy a její nedílnou součást.

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

V Praze, dne 31. března 2017



Guy St John Barker
předseda představenstva



Zbyněk Laube
člen představenstva

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

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

Identifikační číslo

247 27 873

Označ.	AKTIVA	řad.	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	4
	AKTIVA CELKEM	1	1 770 262	- 259 948	1 510 314	1 538 699
B.	Dlouhodobý majetek	2	1 656 333	- 251 628	1 404 705	1 450 448
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	3	1 656 333	- 251 628	1 404 705	1 450 448
B.II.1.	Pozemky a stavby	4	1 650 765	- 248 035	1 402 730	1 449 490
B.II.1.1.	Pozemky	5	80 987		80 987	82 920
B.II.1.2.	Stavby	6	1 569 778	- 248 035	1 321 743	1 366 570
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	7	3 951	- 3 593	358	18
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	8	1 617		1 617	940
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	9	1 617		1 617	940
C.	Oběžná aktiva	10	113 794	- 8 320	105 474	88 116
C.II.	Pohledávky	11	33 349	- 8 320	25 029	21 820
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	12	33 349	- 8 320	25 029	21 820
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	13	9 945	- 8 320	1 625	2 059
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	14	23 404		23 404	19 761
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	15	990		990	1 092
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	16	14 316		14 316	14 342
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	17	8 098		8 098	4 327
C.IV.	Peněžní prostředky	18	80 445		80 445	66 296
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	19	35		35	196
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	20	80 410		80 410	66 100
D.	Časové rozlišení aktiv	21	135		135	135
D.1.	Náklady příštích období	22	125		125	135
D.3.	Příjmy příštích období	23	10		10	

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Rozvaha

k 31. prosinci 2016

Označ.	PASIVA	řad.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	24	1 510 314	1 538 699
A.	Vlastní kapitál	25	107 466	112 113
A.I.	Základní kapitál	26	26 343	26 343
A.I.1.	Základní kapitál	27	26 343	26 343
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	28	225 302	225 302
A.II.1.	Ážio	29	225 302	225 302
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	30	- 139 532	- 186 698
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	31	- 139 532	- 186 698
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	32	- 4 657	47 166
B. + C.	Cizí zdroje	33	1 401 233	1 425 122
C.	Závazky	34	1 401 233	1 425 122
C.I.	Dlouhodobé závazky	35	1 272 228	1 337 818
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	36	725 638	812 325
C.I.8.	Odložený daňový závazek	37	62 407	66 364
C.I.9.	Závazky - ostatní	38	484 183	459 129
C.I.9.3.	Jiné závazky	39	484 183	459 129
C.II.	Krátkodobé závazky	40	129 005	87 304
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	41	69 582	47 860
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	42	10 652	11 582
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	43	9 719	1 823
C.II.8.	Závazky ostatní	44	39 052	26 039
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	45	34	38
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	46	818	17
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	47	34 213	24 612
C.II.8.7.	Jiné závazky	48	3 987	1 372
D.	Časové rozlišení pasiv	49	1 625	1 464
D.1.	Výdaje příštích období	50	1 164	528
D.2.	Výnosy příštích období	51	461	936

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

druhové členění

za rok končící 31. prosincem 2016

(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo
Arcona Capital Central European
Properties, a.s.

Politických vězňů 912/10

110 00 Praha 1 - Nové Město

Česká republika

Identifikační číslo

247 27 873

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	208 780	220 877
A.	Výkonová spotřeba	2	137 797	130 168
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	3	73 483	68 501
A.3.	Služby	4	64 314	61 667
D.	Osobní náklady	5	470	443
D.1.	Mzdové náklady	6	351	331
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	7	119	112
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	8	119	112
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	9	5 312	- 1 207
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	10	5 267	- 2 661
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	11	33 421	34 019
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	12	- 28 154	- 36 680
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	13	45	1 454
III.	Ostatní provozní výnosy	14	51 785	23 695
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	15	51 315	23 024
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	16	38	53
III.3.	Jiné provozní výnosy	17	432	618
F.	Ostatní provozní náklady	18	66 156	20 834
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	19	57 239	16 506
F.3.	Daně a poplatky	20	4 393	3 130
F.5.	Jiné provozní náklady	21	4 524	1 198
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	22	50 830	94 334

Arcona Capital Central European Properties, a.s.**Výkaz zisku a ztráty - druhové členění**

za rok končící 31. prosincem 2016

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	1	2
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	23	8	8
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	24	8	8
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	25	56 881	58 871
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	26	30 935	30 937
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	27	25 946	27 934
VII.	Ostatní finanční výnosy	28	95	11 444
K.	Ostatní finanční náklady	29	2 666	1 601
*	Finanční výsledek hospodaření	30	- 59 444	- 49 020
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	31	- 8 614	45 314
L.	Daň z příjmů	32	- 3 957	- 1 852
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	33	- 3 957	- 1 852
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	34	- 4 657	47 166
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	35	- 4 657	47 166
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	36	260 668	256 024

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za rok končící 31. prosincem 2016

(v tisících Kč)

Identifikační číslo

247 27 873

Obchodní firma a sídlo

Arcona Capital Central European
Properties, a.s.

Politických vězňů 912/10

110 00 Praha 1 - Nové Město

Česká republika

	Běžné účetní	Minulé účetní
P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	66 296	94 354
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti		
Z: Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	- 8 614	45 314
A.1. Úpravy o nepeněžní operace	72 630	52 446
A.1.1. Odpisy stálých aktiv	33 421	34 019
A.1.2. Změna stavu:	- 28 109	- 35 226
A.1.2.2. rezerv a opravných položek	- 28 109	- 35 226
A.1.3. Zisk(-) ztráta(+) z prodeje stálých aktiv	5 924	- 6 518
A.1.6. Vyúčtované nákladové a výnosové úroky	56 873	58 863
A.1.7. Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	4 521	1 308
A*. Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu, finančními a mimořádnými položkami	64 016	97 760
A.2. Změna potřeby pracovního kapitálu	15 862	- 4 162
A.2.1. Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, aktivních účtů dohadných a časového rozlišení	- 3 528	1 878
A.2.2. Změna stavu kr. závazků z provozní činnosti, pasivních účtů dohadných a časového rozlišení	19 390	- 6 040
A.** Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, finančními	79 878	93 598
A.3. Zaplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků	- 32 152	- 26 950
A.4. Přijaté úroky	8	8
A.5. Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období		3 815
A.*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti	47 734	70 471
Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1. Nabytí stálých aktiv	- 17 641	- 3 169
B.1.1. Nabytí dlouhodobého hmotného majetku	- 17 641	- 3 169
B.2. Příjmy z prodeje stálých aktiv	51 315	23 024
B.2.1. Příjmy z prodeje dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku	51 315	23 024
B.*** Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	33 674	19 855
Peněžní toky z finančních činností		
C.1. Změna stavu dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků z finanční oblasti	- 67 259	- 118 384
C.*** Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	- 67 259	- 118 384
F. Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	14 149	- 28 058
R. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	80 445	66 296

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za rok končící 31. prosincem 2016

(v tisících Kč)

Identifikační číslo

247 27 873

Obchodní firma a sídlo

Arcona Capital Central European
Properties, a.s.

Politických vězňů 912/10

110 00 Praha 1 - Nové Město

Česká republika

	Základní kapitál	Ážio	Výsledek hospodaření min. let a výsledek hospodaření běžného účetního období	Celkem
Zůstatek k 1.1.2016	26 343	225 302	-139 532	112 113
Výsledek hospodaření za běžný rok	--	--	-4 657	-4 657
Zůstatek k 31.12.2016	26 343	225 302	-144 189	107 456

	Základní kapitál	Ážio	Výsledek hospodaření min. let a výsledek hospodaření běžného účetního období	Celkem
Zůstatek k 1.1.2015	26 343	225 302	-186 692	64 953
Zaokrouhlení	--	--	-6	-6
Výsledek hospodaření za běžný rok	--	--	47 166	47 166
Zůstatek k 31.12.2015	26 343	225 302	-139 532	112 113

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2016
(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., 5. srpna 2016 došlo k změně názvu společnosti na Arcona 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 dodavatelským způsobem.

Vlastníci společnosti

Akcionáři společnosti k 31. prosinci 2016 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 %

Sídlo společnosti

Arcona 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 2016

Členové představenstva

Guy St John Barker (předseda)

Zbyněk Laube

Členové dozorčí rady

Tina Kathrin Rauh (předsedkyně)

Mgr. Jana Samková

Ing. Martin Krejčí

Konsolidovanou účetní závěrku nejširší skupiny účetních jednotek, ke které společnost jako konsolidovaná účetní jednotka patří, sestavuje Florijn Investments B.V. se sídlem Rijksweg 162b, Limmen, Nizozemské Království. Tuto konsolidovanou účetní závěrku je možné získat v sídle konsolidující společnosti.

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2016
(v tisících Kč)

Konsolidovanou účetní závěrku nejužší skupiny účetních jednotek, ke které společnost jako konsolidovaná účetní jednotka patří, sestavuje MEI-Czech Offices II C.V. se sídlem v Hogehilweg 17, 1101 CB Amsterdam, Nizozemské Království. Tuto konsolidovanou účetní závěrku je možné získat v sídle konsolidující společnosti.

Změny v obchodním rejstříku

V roce 2016 byly provedeny následující změny v obchodním rejstříku:

- Dne 5.8.2016 došlo ke změně názvu společnosti na Arcona Capital Central European Properties, a.s.
- Dne 1.12.2016 byl vymazán člen představenstva pan Ben Charles Henry Maudling

2. Obecné účetní zásady, účetní metody a jejich změny a odchylky

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

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2016
(v tisících Kč)

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 vykazaných 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

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2016
(v tisících Kč)

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).

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 pozici Jiné závazky krátkodobé v reálných hodnotách, kde zisky (ztráty) ze změny jejich reálných hodnot jsou zahrnuty ve výnosech (Ostatní finanční výnosy) nebo nákladech (Ostatní finanční náklady) společnosti.

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2016
(v tisících Kč)

3. Dlouhodobý majetek

2016	Pozemky	Stavby	Vybavení	Nedok. majetek	Celkem
Pořizovací cena					
Zůstatek k 1.1.2016	82 920	1 616 321	3 683	2 821	1 705 745
Přírůstky	--	16 419	381	1 591	18 391
Úbytky	-1 933	-64 129	-113	-1 628	-67 803
Přeúčtování	--	1 167	--	-1 167	--
Zůst. k 31.12.2016	80 987	1 569 778	3 951	1 617	1 656 333
Oprávký					
Zůstatek k 1.1.2016	--	200 309	3 665	--	203 974
Odpisy	--	33 380	41	--	33 421
Oprávký k úbytkům	--	-8 823	-113	--	-8 936
Přeúčtování	--	--	--	--	--
Zůstatek k 31.12.2016	--	224 866	3 593	--	228 459
Opravné položky					
Zůstatek k 1.1.2016	--	49 442	--	1 881	51 323
Změna stavu opr. položek	--	-26 273	--	-1 881	-28 154
Zůst. k 31.12.2016	--	23 169	--	--	23 169
Zůst. hodn. 1.1.2016	82 920	1 366 570	18	940	1 450 448
Zůst. hodn. 31.12.2016	80 987	1 321 743	358	1 617	1 404 705

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2016
(v tisících Kč)

2015	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 50 k 31. prosinci 2016 (2015 – 53).

Mezi nejvýznamnější úbytky dlouhodobého majetku v roce 2016 patřil prodej nemovitostí v Brně, Teplicích, Hradci Králové a Chomutově.

Majetek zatížený zástavním právem je uveden v bodě 11.

Opravná položka k dlouhodobému majetku byla částečně rozpuštěna na základě znaleckého posudku připraveného společností CBRE s.r.o. k 31. prosinci 2016 a schváleného vedením společnosti. V případě, že by společnost nepostupovala dle bodu 2c účetních politik (ocenění portfolia) a porovnávala hodnotu ocenění jednotlivých budov a jejich příslušných pozemků, pak by společnost k 31. prosinci 2016 zaúčtovala opravnou položku ve výši 28 168 tis. Kč.

Přírůstky majetku představují stavební úpravy a rekonstrukci nemovitosti ve Zlíně.

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2016
(v tisících Kč)

4. Pohledávky a závazky z obchodních vztahů

- a) Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů činí 9 945 tis. Kč (2015 – 10 334 tis. Kč), ze kterých 9 649 tis. Kč (2015 – 9 739 tis. Kč) představují pohledávky po lhůtě splatnosti. Opravná položka k pochybným pohledávkám k 31. prosinci 2016 činila 8 320 tis. Kč (2015 – 8 275 tis. Kč).
- b) Krátkodobé závazky z obchodních vztahů činí 9 719 tis. Kč (2015 – 1 823 tis. Kč), z toho po splatnosti 601 tis. Kč (2015 – 225 tis. Kč).

5. Krátkodobé přijaté zálohy

Krátkodobé přijaté zálohy ve výši 10 652 tis. Kč (2015 – 11 582 tis. Kč) představují především přijaté kauce v souvislosti s pronájmem nemovitostí a zálohu za správu nemovitostí.

6. Dohadné účty aktivní

Dohadné účty aktivní ve výši 8 098 tis. Kč (2015 – 4 327 tis. Kč) představují nedoplatky z vyúčtování služeb přefakturovávaných nájemníkům, zejména za dodávky tepla.

7. Opravné položky

	Opravná položka k pohledávkám	Opravná položka k dlouhodobému majetku	Celkem
Zůstatek k 1.1.2016	8 275	51 323	59 598
Změna běžného účetního období	45	-28 154	-28 109
Zůstatek k 31.12.2016	8 320	23 169	31 489

8. 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 31.12.2016	26 343	225 302	251 645

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2016
(v tisících Kč)

9. Přehled pohybů vlastního kapitálu

	Základní kapitál	Emisní ážio	Výsledek hospodaření běžného období	Výsledek hospodaření minulých let	Celkem
Zůstatek k 1.1.2016	26 343	225 302	47 166	-186 698	112 113
Převod zisku 2015	--	--	-47 166	47 166	--
Ztráta za rok 2016	--	--	-4 657	--	-4 657
Zůstatek k 31.12.2016	26 343	225 302	-4 657	-139 532	107 456

Ke dni sestavení účetní závěrky nebylo rozhodnuto o rozdělení zisku za rok 2016.

10. Závazky k úvěrovým institucím

2016	Splatnost	Úrok. sazba	Zůstatek 31.12.2016	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v násled. letech
Úvěr	2028	3M Pribor + 2,94 %	795 220	69 582	227 577	498 061
Celkem			795 220	69 582	227 577	498 061

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

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.

2016	Datum uzavření	Splatnost	Měna	Nominální hodnota	Reálná hodnota
Úrokový swap	22.12.2014	31.1.2020	CZK	415 390	-3 932

2015	Datum uzavření	Splatnost	Měna	Nominální hodnota	Reálná hodnota
Úrokový swap	22.12.2014	31.1.2020	CZK	439 865	-1 314

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2016
(v tisících Kč)

11. Informace o tržbách

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

Tržby z prodeje dlouhodobého majetku představují prodej 4 nemovitostí v roce 2016 (2015 – 2 nemovitosti).

12. Informace o transakcích se spřízněnými stranami

a) Transakce se spřízněnými stranami

Společnost vykazuje následující závazky z titulu půjček vůči spřízněným osobám:

	Krátkodobá část		Dlouhodobá část	
	2015	2016	2015	2016
Většinový akcionář	-	-	-	-
Ostatní spřízněné osoby	--	-	459 129	484 183

Společnost eviduje přijaté půjčky od společností MEOF III. N.V. ve výši 340 690 tis. Kč včetně kapitalizovaných úroků (2015 – 323 169 tis. Kč) a Florijn Investments B.V. ve výši 143 493 tis. Kč (2015 – 135 960 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 2016 činily úrokové náklady 30 935 tis. Kč (2015 – 30 937 tis. Kč).

Tyto půjčky jsou podřízeny bankovnímu úvěru.

b) Odměny a půjčky členům statutárních a dozorčích orgánů

	Představenstvo		Dozorčí rada	
	2015	2016	2015	2016
Počet členů	3	3	3	3
Odměny z titulu výkonu funkce	180	171	151	180

Závazky vůči členům statutárních a dozorčích orgánů k 31. prosinci 2016 činí 52 tis. Kč (2015 – 58 tis. Kč) a jsou vykázány jako Jiné krátkodobé závazky.

Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění činí 34 tis. Kč (2015 – 38 tis. Kč).

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2016
(v tisících Kč)

13. Stát – daňové závazky a pohledávky

Daňové závazky činí 818 tis. Kč (2015 – 17 tis. Kč). V roce 2016 je tento závazek tvořen zejména daně z převodu nemovitostí ve výši 803 tis. Kč.

V pozici Stát – daňové pohledávky ve výši 990 tis. Kč (2015 – 1 092 tis. Kč) vykazuje Společnost k 31. prosinci 2016 pohledávku z titulu daně z přidané hodnoty.

14. Dohadné účty pasivní

Dohadné účty pasivní ve výši 34 213 tis. Kč (2015 – 24 612 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.

15. Daň z příjmů

a) Splatná

Za zdaňovací období 2016 a 2015 Společnost nevykazuje daňovou povinnost z titulu daně z příjmu právnických osob a uplatňuje ztráty z minulých období.

b) Odložená

	Pohledávky		Závazky		Rozdíl	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Dlouhodobý hmotný majetek	--	--	-67 936	-63 988	-67 936	-63 988
Pohledávky	1 572	1 581	--	--	1 572	1 581
Odložená daňová pohledávka/(závazek)	1 572	1 581	-67 936	-63 988	-66 364	-62 407

V souladu s účetními postupy uvedenými v bodě 2 (d) byla pro výpočet odložené daně použita daňová sazba 19 % (2015 – 19 %).

Společnost eviduje nevykázanou odloženou daňovou pohledávku z titulu akumulovaných ztrát ve výši 3 663 tis. Kč (2015 – 6 501 tis. Kč).

16. Informace o odměnách statutárním auditorům

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

17. Závazky nevykázané v rozvaze

Společnost nemá závazky, které by nevykázala v rozvaze k 31. prosinci 2016.

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2016
(v tisících Kč)

18. Přehled o peněžních tocích

Pro účely sestavení přehledu o peněžních tocích jsou peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty definovány tak, že zahrnují peníze v pokladně, peníze na cestě, peníze na bankovních účtech a další finanční aktiva, jejichž ocenění může být spolehlivě určeno a která mohou být snadno přeměněna v peněžní prostředky. Zůstatek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů je na konci účetního období následující:

	Zůstatek k 31.12.	
	2016	2015
Peněžní prostředky v pokladně	35	196
Peněžní prostředky na účtech	80 410	66 100
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	80 445	66 296

Peněžní toky z provozních, investičních nebo finančních činností se uvádějí v přehledu o peněžních tocích nekompenzované.

19. Významná následná událost

Ke dni 19. ledna 2017 byly prodány dvě nemovitosti.

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

Sestaveno dne: 31. března 2017



Zbyněk Laube

člen představenstva

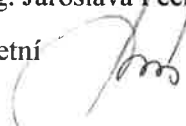


Ing. Martin Krejčí

finanční manažer

Ing. Jaroslava Pechová

účetní



<p style="text-align: center;">ZPRÁVA statutárního orgánu společnosti Arcona Capital Central European Properties, a.s.</p>	<p style="text-align: center;">REPORT of the statutory body of the company Arcona Capital Central European Properties, a.s.</p>
<p style="text-align: center;">o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2016 zpracovaná dle § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech</p>	<p style="text-align: center;">on relations within related parties for the year 2016 drafted in accordance with Sec 82 of Act No. 90/2012 Coll., on Corporations and Cooperatives</p>
<p style="text-align: center;">PREAMBULE</p> <p>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.</p>	<p style="text-align: center;">PREAMBULE</p> <p>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.</p>
<p style="text-align: center;">I. PROPOJENÉ OSOBY</p> <p><u>1. Ovládaná osoba:</u> Společnost: Arcona 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“)</p> <p><u>2. Ovládající osoba:</u> 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.</p> <p>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“)</p> <p><u>3. Ostatní osoby ovládané Ovládající osobou:</u></p>	<p style="text-align: center;">I. RELATED PARTIES</p> <p><u>1. Controlled person:</u> Company: Arcona 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“)</p> <p><u>2. Controlling entity:</u> 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.</p> <p>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”)</p> <p><u>3. Other entities controlled by the Controlling</u></p>

Ovládající osoba nebyla v rozhodném období ovládající osobou jiné osoby.

**II.
ROZHODNÉ OBDOBÍ**

Tato zpráva je zpracována za poslední účetní období, tj. za období 1.1.2016 až 31.12.2016.

**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 nebyly žádné smlouvy, které by byly v rozhodném období účinné, ani nebyly žádné smlouvy uzavřeny.

Mezi Ovládanou osobou, jako dlužníkem a osobou ovládající Ovládající osobu, tzn. společností Florijn Investments B.V., se sídlem Rijksweg 162b, Limmen, Nizozemí, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném obchodní komorou pro Noordwest – Holland, číslo vložky 37012258, jako věřitelem, byla uzavřena smlouva o úvěru, jež byla platná a účinná po celou dobu trvání rozhodného období. Úvěr je splatný 31. prosince 2018.

**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 zájmu nebo na popud propojených osob, s výjimkou v této zprávě popsanych, nebyla v roce

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 1.1.2016 - 31.12.2016.

**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**

No agreements were effective or signed during the respective period between the Controlling Person and the Controlled Person or between Controlled Person and entities controlled by the same Controlling Person.

The Controlled Person, as the debtor and the person controlling the Controlling Person, being the company Florijn Investments B.V., seated at Rijksweg 162b, Limmen, the Netherlands, registered with the Commercial register kept by the Chamber of Commerce for Noordwest-Holland, file No. 37012258, as the creditor, a credit contract was signed that was valid and effective during the whole respective period. The loan is payable 31 December 2018.


**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**

With exception of those described in this report, no other measures have been taken in the year 2016 in the interest or at the instigation of the

<p>2016 učiněna.</p> <p style="text-align: center;">VII. PROHLÁŠENÍ</p> <p>Ze vztahů mezi propojenými osobami neplynuly Ovládané osobě žádné výhody ani nevýhody ani žádná rizika.</p> <p>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.</p> <p style="text-align: center;">VIII. ZÁVĚR</p> <p>Ovládané osobě nevznikla ze vztahů mezi propojenými osobami v rozhodné době žádná újma.</p> <p>V případě jakýchkoliv rozporů mezi českým a anglickým zněním má české znění přednost.</p> <p>Tato zpráva byla zpracována představenstvem Ovládané osoby, společnosti Arcona Capital Central European Properties, a.s., dne 10.1.2017.</p>	<p>related persons.</p> <p style="text-align: center;">VII. DECLARATIONS</p> <p>From the relations between the related persons no advantages or disadvantages or risks arose for the Controlled Person.</p> <p>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.</p> <p style="text-align: center;">VIII. CONCLUSION</p> <p>From the relations between the related persons no harm was caused during the respective period to the Controlled Person.</p> <p>In case of any discrepancies between the Czech and the English version the Czech version shall prevail.</p> <p>This report was drawn up by the management board of the Controlled person, the company Arcona Capital Central European Properties, a.s. on 10.1.2017.</p>
---	--



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



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



KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

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

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

Výrok auditora

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

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

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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



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

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

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

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

Odpovědnost statutárního orgánu a osob pověřených správou a řízením za účetní závěrku

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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



Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol statutárním orgánem Společnosti.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze v účetní závěrce.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze v účetní závěrce, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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




Statutární auditor odpovědný za zakázku

Pavel Kliment je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky společnosti Arcona Capital Central European Properties, a.s. k 31. prosinci 2016, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 31. března 2017


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


Ing. Pavel Kliment
Partner
Evidenční číslo 2145