

POZVÁNKA NA ŘÁDNOU VALNOU HROMADU SPOLEČNOSTI	ORDINARY GENERAL MEETING INVITATION
<p>Vážený akcionáři,</p> <p>představenstvo společnosti</p> <p>Arcona Capital Central European Properties, a.s., se sídlem, Politických vězňů 912/10, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 247 27 873, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 16436</p> <p>(dále jen „Společnost“)</p> <p>si Vás tímto dovoluje pozvat na zasedání řádné valné hromady Společnosti konané dne</p> <p style="text-align: center;">15. května 2019 v 13:00 hodin v sídle Společnosti.</p> <p style="text-align: center;">(dále jen „Valná hromada“)</p>	<p><i>Dear shareholder,</i></p> <p><i>Board of Directors of the company</i></p> <p>Arcona Capital Central European Properties, a.s., with its registered seat at Politických vězňů 912/10, Nové Město, Prague 1, Post Code 110 00, ID No. 247 27 873, registered in the Commercial Register maintained by the Municipal Court in Prague, File No. B 16436</p> <p><i>(the “Company”)</i></p> <p><i>hereby invites you to the ordinary general meeting of the Company held on</i></p> <p style="text-align: center;">15 May 2019 at 13:00 at the Company’s registered seat.</p> <p style="text-align: center;"><i>(the “General Meeting”)</i></p>
PROGRAM VALNÉ HROMADY	AGENDA OF THE GENERAL MEETING
<ol style="list-style-type: none"> 1. Zahájení; 2. Volba předsedy valné hromady, zapisovatele, dvou ověřovatelů zápisu a osoby pověřené sčítáním hlasů; 3. Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti Společnosti a stavu majetku Společnosti za rok 2018, zpráva představenstva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2018; 4. Zpráva dozorčí rady o výsledcích kontrolní činnosti za rok 2018, o přezkoumání roční účetní závěrky Společnosti za rok 2018 a zprávy představenstva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2018 a o návrhu na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2018; 	<ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Opening;</i> 2. <i>Election of chairman of the general meeting, minute recorder, two verifiers of the minutes and scrutinizer;</i> 3. <i>Report of the board of directors on business activities of the Company and on state of assets of the Company for the year 2018, the report of the board of directors on related parties for the year 2018;</i> 4. <i>Report of the supervisory board on results of its supervisory activities in the year 2018, on re-examination of the financial statements of the Company for the year 2018 and report on related parties of the board of directors for the year 2018 and business result settlement proposal for the year 2018;</i>

5. Schválení řádné účetní závěrky Společnosti za rok 2018;	5. <i>Approval of the Company's financial statement for the year 2018;</i>
6. Rozhodnutí o vypořádání hospodářského výsledku Společnosti za rok 2018;	6. <i>Decision of settlement of business result of the Company for the year 2018;</i>
7. Schválení prodeje nemovitého majetku Společnosti v roce 2018;	7. <i>Approval of sale of real property of the Company in the year 2018;</i>
8. Schválení auditora dle § 17 odst. 1 zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů pro ověření účetní závěrky pro rok 2019;	8. <i>Approval of auditor for the audit of the financial statements for the year 2019 in accordance with sec. 17 (1) of the Act No. 93/2009 Coll., on Auditors;</i>
9. Schválení uzavření dodatků ke smlouvám o úvěru;	9. <i>Approval of execution of the amendments to the loan agreements;</i>
10. Znovu jmenování člena představenstva pana Ing. Laubeho;	10. <i>Re-appointment of Ing. Laube in the position of a member of the board of directors of the Company;</i>
11. Schválení činnosti představenstva Společnosti za rok 2018;	11. <i>Approval on performance of the Company's board of directors for the year 2018;</i>
12. Závěr.	12. <i>Closing.</i>

NÁVRH USNESENÍ VALNÉ HROMADY SPOLEČNOSTI	GENERAL MEETING'S DRAFT RESOLUTION
K BODU Č. 2 PROGRAMU VALNÉ HROMADY S NÁZVEM	AS TO THE POINT NO. 2 OF THE GENERAL MEETING'S AGENDA
VOLBA PŘEDSEDY VALNÉ HROMADY, ZAPISOVATELE, OVĚŘOVATELE ZÁPISU, OSOBA POVĚŘENÁ SČÍTÁNÍM HLASŮ	ELECTION OF CHAIRMAN OF THE GENERAL MEETING, MINUTE RECORDER, VERIFIER OF THE MINUTES AND SCRUTINIZOR
bylo navrženo přijetí následujícího usnesení Valné hromady:	<i>the following resolution has been proposed to be agreed on by the General Meeting:</i>
„Předsedou valné hromady a ověřovatelem zápisu se volí pan Guy Barker, zapisovatelem se volí pan Zbyněk Laube, osobou pověřenou sčítáním hlasů paní Eva Kršková a pan Guy Barker.	<i>“Mr. Guy Barker is voted as chairman of the general meeting and verifier of the minutes, Mr. Zbyněk Laube is voted as minute recorder, Mrs. Eva Kršková as scrutinizer.”</i>
<u>Odůvodnění:</u>	<u>Substantiation:</u>

Výše uvedené osoby jsou osvědčenými funkcionáři valné hromady Společnosti.	<i>The above stated persons are proven functionaries of the general meeting of the Company.</i>
K BODU Č. 3 PROGRAMU VALNÉ HROMADY S NÁZVEM	AS TO THE POINT NO. 3 OF THE GENERAL MEETING'S AGENDA
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU MAJETKU SPOLEČNOSTI ZA ROK 2018, ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI ZA ROK 2018	<i>REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS ON BUSINESS ACTIVITIES OF THE COMPANY AND ON STATE OF ASSETS OF THE COMPANY FOR THE YEAR 2018, THE REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS ON RELATED PARTIES FOR THE YEAR 2018</i>
bylo navrženo přijetí následujícího usnesení Valné hromady:	<i>the following resolution has been proposed to be agreed on by the General Meeting:</i>
„Valná hromada schvaluje zprávu představenstva o podnikatelské činnosti Společnosti a stavu majetku Společnosti za rok 2018, zpráva představenstva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2018.“	<i>“The General Meeting approves the report of the board of directors on business activities of the Company and on state of assets of the Company for the year 2018, the report of the board of directors on related parties for the year 2018.”</i>
<u>Odůvodnění:</u>	<u>Substantiation:</u>
Ze smluv uzavřených mezi propojenými osobami, z jiných právních úkonů a ostatních opatření přijatých nebo uskutečněných ovládající osobou, uvedených ve zprávě, nevznikla společnosti jako ovládané osobě žádná újma. Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti Společnosti a stavu majetku Společnosti za rok 2018 tvoří <u>Přílohu č. 1</u> této pozvánky.	<i>Based on the contracts concluded between related parties or on other legal acts and measures made or undertaken by the controlling person no harm or damage were caused to the Company as the controlled person. Report of the board of directors on business activities of the Company and on state of assets of the Company for the year 2018 is attached as <u>Annex No. 1</u> to this invitation.</i>
K BODU Č. 4 PROGRAMU VALNÉ HROMADY S NÁZVEM	AS TO THE POINT NO. 4 OF THE GENERAL MEETING'S AGENDA
ZPRÁVA DOZORČÍ RADY O VÝSLEDČÍCH KONTROLNÍ ČINNOSTI ZA ROK 2018, O PŘEZKOUMÁNÍ ROČNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY SPOLEČNOSTI ZA ROK 2018 A ZPRÁVY PŘEDSTAVENSTVA O VZTAZÍCH MEZI	<i>REPORT OF THE SUPERVISORY BOARD ON RESULTS OF ITS SUPERVISORY ACTIVITIES IN THE YEAR 2018, ON RE-EXAMINATION OF THE FINANCIAL STATEMENTS OF THE COMPANY FOR THE YEAR 2018 AND REPORT ON RELATED</i>

PROPOJENÝMI OSOBAMI ZA ROK 2018 A O NÁVRHU NA VYPOŘÁDÁNÍ HOSPODÁŘSKÉHO VÝSLEDKU ZA ROK 2018	<i>PARTIES OF THE BOARD OF DIRECTORS FOR THE YEAR 2018 AND BUSINESS RESULT SETTLEMENT PROPOSAL FOR THE YEAR 2018</i>
bylo navrženo přijetí následujícího usnesení Valné hromady:	<i>the following resolution has been proposed to be agreed on by the General Meeting:</i>
„Valná hromada schvaluje zprávu dozorčí rady o výsledcích kontrolní činnosti za rok 2018, o přezkoumání roční účetní závěrky Společnosti za rok 2018 a zprávy představenstva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2018 a o návrhu na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2018.“	<i>“The General Meeting approves the report of the supervisory board on results of its supervisory activities in the year 2018, on re-examination of the financial statements of the Company for the year 2018 and of report on related parties of the board of directors for the year 2018 and of business result settlement proposal for the year 2018.”</i>
<u>Odůvodnění:</u>	<u>Substantiation:</u>
Zpráva dozorčí rady podává komplexní obraz o hospodaření společnosti v roce 2018. Zpráva dozorčí rady o výsledcích kontrolní činnosti za rok 2018, o přezkoumání roční účetní závěrky Společnosti za rok 2018 a zprávy představenstva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2018 a o návrhu na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2018 tvoří <u>Přílohu č. 3</u> této pozvánky.	<i>The annual report provides an overall report on the Company's business activities in the year 2018. Report of the supervisory board on results of its supervisory activities in the year 2018, on re-examination of the financial statements of the Company for the year 2018 and of report on related parties of the board of directors for the year 2018 and of business result settlement proposal for the year 2018 is attached as Annex No. 3 to this invitation.</i>
K BODU Č. 5 PROGRAMU VALNÉ HROMADY S NÁZVEM	<i>AS TO THE POINT NO. 5 OF THE GENERAL MEETING'S AGENDA</i>
SCHVÁLENÍ ŘÁDNÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY SPOLEČNOSTI ZA ROK 2018	<i>Approval of the Company's financial statement for the year 2018</i>
bylo navrženo přijetí následujícího usnesení Valné hromady:	<i>the following resolution has been proposed to be agreed on by the General Meeting:</i>
„Valná hromada schvaluje řádnou účetní závěrku Společnosti za rok 2018.“	<i>“The General Meeting approves the financial statement of the Company for the year 2018.”</i>
<u>Odůvodnění:</u>	<u>Substantiation:</u>
Řádná účetní závěrka Společnosti za rok 2018 podává komplexní obraz o hospodaření společnosti v roce 2018; účetní závěrka	<i>The Company's annual financial statements for 2018 provide a comprehensive picture of the company's operations in 2018; the Company's</i>

Společnosti za rok 2018 tvoří <u>Přílohu č. 4</u> této pozvánky.	<i>annual financial statements for 2018 are attached as <u>Annex No. 4</u> to this invitation.</i>
K BODU Č. 6 PROGRAMU VALNÉ HROMADY S NÁZVEM	AS TO THE POINT NO. 6 OF THE GENERAL MEETING'S AGENDA
ROZHODNUTÍ O VYPOŘÁDÁNÍ HOSPODÁŘSKÉHO VÝSLEDKU SPOLEČNOSTI ZA ROK 2018	DECISION OF SETTLEMENT OF BUSINESS RESULT OF THE COMPANY FOR THE YEAR 2018
„Valná hromada schvaluje použití zisku Společnosti vykázané za rok 2018 ve výši 2 585 421,67 Kč ke snížení neuhrazené ztráty minulých let dle návrhu představenstva Společnosti.“	<i>“The General Meeting approves the profit of the Company for the year 2018 in the amount of CZK 2.585.421,67 to be used to reduce the accumulated losses of previous years as proposed by the board of directors of the Company.”</i>
<u>Odůvodnění:</u>	<u>Substantiation:</u>
Společnost hospodařila se ziskem ve výši 2 585 421,67 Kč . Představenstvo Společnosti navrhuje, aby byla zisk použit na snížení neuhrazené ztráty minulých let. Návrh představenstva Společnosti na vypořádání hospodářského výsledku tvoří <u>Přílohu č. 5</u> této pozvánky.	<i>The overall profit of the Company amounts to CZK 2.585.421,67. The Board of Directors proposes to use the profit to reduce the unsettled loss from previous years. Proposal of management board of the Company on distribution of the economic results of the Company is attached as <u>Annex No. 5</u> to this invitation.</i>
K BODU Č. 7 PROGRAMU VALNÉ HROMADY S NÁZVEM	AS TO THE POINT NO. 7 OF THE GENERAL MEETING'S AGENDA
SCHVÁLENÍ PRODEJE NEMOVITÉHO MAJETKU SPOLEČNOSTI V ROCE 2018	APPROVAL OF SALES OF THE COMPANY'S REAL PROPERTIES IN THE YEAR 2018
bylo navrženo přijetí následujícího usnesení Valné hromady:	<i>the following resolution has been proposed to be agreed on by the General Meeting:</i>
„Valná hromada schvaluje prodeje nemovitého majetku Společnosti uskutečněné v roce 2018“	<i>“The General Meeting approves the sales of the real property of the Company in the year 2018”</i>
<u>Odůvodnění:</u>	<u>Substantiation:</u>
Společnost v roce 2018 prodala následující nemovitý majetek:	<i>The Company sold the following real properties in the year 2018:</i>

City	Street	Status	Sales price	Sales date (by Cadastre)	Buyer
Brno	Čichnova	sold	33 000 000	20.7.2018	M. Medlík
Karlovy Vary	Blahoslavova	sold	7 000 000	20.7.2018	M. Medlík
Total			40 000 000		
K BODU Č. 8 PROGRAMU VALNÉ HROMADY S NÁZVEM			AS TO THE POINT NO. 8 OF THE GENERAL MEETING'S AGENDA		
SCHVÁLENÍ AUDITORA DLE § 17 Odst. 1 ZÁKONA Č. 93/2009 SB., O AUDITORECH A O ZMĚNĚ NĚKTERÝCH ZÁKONŮ PRO OVĚŘENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY PRO ROK 2019			APPROVAL OF AN AUDITOR FOR THE AUDIT OF THE FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEAR 2019 IN ACCORDANCE WITH SEC. 17 (1) OF ACT NO. 93/2009 COLL., ON AUDITORS		
bylo navrženo přijetí následujícího usnesení Valné hromady:			the following resolution has been proposed to be agreed on by the General Meeting:		
„Valná hromada schvaluje společnost KPMG Česká republika Audit, s.r.o., IČO 496 19 187, se sídlem Pobřežní 648/1a, 186 00 Praha 8, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 24185 jako auditora pro ověření účetní závěrky pro rok 2019.“			“The General Meeting approves the company KPMG Česká republika Audit, s.r.o., with its registered seat at Pobřežní 648/1a, Prague 8, Post Code 186 00, ID No. 496 19 187 registered with the Commercial Register maintained by the Municipal Court in Prague, File No. C 24185 as an auditor for the audit of the financial statements for the year 2019.”		
<u>Odůvodnění:</u>			<u>Substantiation:</u>		
Společnost KPMG Česká republika Audit, s.r.o. byla valnou hromadou Společnosti zvolena jako auditor účetní závěrky v předchozích letech a s ohledem na kvalitu poskytovaných služeb bylo navrženo zvolení společnosti KPMG Česká republika Audit, s.r.o. jako auditora i pro rok 2019.			The company KPMG Česká republika Audit, s.r.o. had been approved as an auditor of the Company's financial statement in the previous years and with respect to the quality of services provided the company KPMG Česká republika Audit, s.r.o. has been proposed to be approved as an auditor for the year 2019.		
K BODU Č. 9 PROGRAMU VALNÉ HROMADY S NÁZVEM			AS TO THE POINT NO. 9 OF THE GENERAL MEETING'S AGENDA		

SCHVÁLENÍ UZAVŘENÍ DODATKŮ KE SMLUV ÚVĚRU	<i>APPROVAL OF CONCLUSION OF AMENDMENTS TO THE LOAN AGREEMENTS</i>
bylo navrženo přijetí následujícího usnesení Valné hromady:	<i>the following resolution has been proposed to be agreed on by the General Meeting:</i>
„Valná hromada schvaluje uzavření dodatků ke smlouvám o úvěru.“	<i>“The general meeting approves execution of the amendments to the loan agreements.”</i>
<u>Odůvodnění:</u>	<u>Substantiation:</u>
Dodatky ke smlouvám o úvěru ve znění tvořícím Přílohu č. 6 této pozvánky vyhovují zákonným požadavkům a požadavkům stanov Společnosti a obsahují tržní podmínky pro srovnatelné typy smluv.	<i>The amendments to the loan agreements enclosed as <u>Annex No. 6</u> meet the statutory requirements and requirements of the statutes of the Company and contain market-standard conditions of comparable type of agreements.</i>
K BODU Č. 10 PROGRAMU VALNÉ HROMADY S NÁZVEM	<i>AS TO THE POINT NO. 10 OF THE GENERAL MEETING’S AGENDA</i>
ZNOVU JMENOVÁNÍ ČLENA PŘEDSTAVENSTVA SPOLEČNOSTI PANA ING. ZBYŇKA LAUBEHO	<i>RE-APPOINTMENT OF ING. ZBYŇK LAUBE IN THE POSITION OF A MEMBER OF THE BOARD OF DIRECTORS OF THE COMPANY</i>
bylo navrženo přijetí následujícího usnesení Valné hromady:	<i>the following resolution has been proposed to be agreed on by the General Meeting:</i>
„Valná hromada znovu jmenuje pana Ing. Zbyňka Laubeho členem představenstva Společnosti.“	<i>“The General Meeting re-appoints Ing. Zbyněk Laube as a member of the Board of Directors of the Company.”</i>
<u>Odůvodnění:</u>	<u>Substantiation:</u>
Člen představenstva pan Ing. Zbyněk Laube bude znovu jmenován jako člen představenstva.	<i>Member of the Board of Directors Ing. Zbyněk Laube will be re-appointed as a member of the Board of Directors.</i>
K BODU Č. 11 PROGRAMU VALNÉ HROMADY S NÁZVEM	<i>AS TO THE POINT NO. 11 OF THE GENERAL MEETING’S AGENDA</i>
SCHVÁLENÍ ČINNOSTI PŘEDSTAVENSTVA SPOLEČNOSTI ZA ROK 2018	<i>APPROVAL ON PERFORMANCE OF THE COMPANY’S BOARD OF DIRECTORS FOR THE YEAR 2018</i>

„Valná hromada schvaluje činnosti představenstva Společnosti za rok 2018.“	<i>“The General Meeting approves the performance of the Company’s board of directors for the year 2018.”</i>
<u>Odůvodnění:</u>	<u>Substantiation:</u>
Představenstvo Společnosti v roce 2018 vykonávalo svou funkci řádně a v souladu se zájmy Společnosti.	<i>The board of directors of the Company has duly performed its duties in accordance with the Company’s interests in the year 2018.</i>
Zápis akcionářů do listiny přítomných začíná v 12:00 hod. v místě konání valné hromady. Akcionář – fyzická osoba a statutární orgán právnické osoby se prokáží platným průkazem totožnosti. Akcionář – právnická osoba se dále prokáže platným výpisem z obchodního rejstříku. Zmocněnec akcionáře pro prokázání své totožnosti předloží platný průkaz totožnosti a plnou moc podepsanou zastoupeným akcionářem.	<i>Registration of the shareholders of the Company starts at 12:00 at the registered office of the Company. A Shareholder – natural person and statutory body of a legal entity will be identified by a valid ID card. A shareholder – legal person will be identified by a valid extract from the commercial register. Representative(s) acting upon a power of attorney shall present a valid identity card and a power of attorney signed by the represented shareholder.</i>
Představenstvo Společnosti upozorňuje, že pro případ rozporů mezi zněním této pozvánky v jazyce českém a v jazyce anglickém je rozhodující znění v jazyce českém.	<i>The Board of Directors points out that in case of any discrepancies between the Czech and English wording of this invitation, the Czech language version shall prevail.</i>
<u>Přílohy / Annexes:</u>	
1) Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti Společnosti a stavu majetku Společnosti za rok 2018 <i>1) Report of the board of directors on business activities of the Company and on state of assets of the Company for the year 2018</i>	
2) Zpráva představenstva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2018 <i>2) Report of the board of directors on related parties for the year 2018</i>	
3) Zpráva dozorčí rady o výsledcích kontrolní činnosti za rok 2018, o přezkoumání roční účetní závěrky Společnosti za rok 2018 a zprávy představenstva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2018 a o návrhu na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2018 <i>3) Report of the supervisory board on results of its supervisory activities in the year 2018, on re-examination of the financial statements of the Company for the year 2018 and of report on related parties of the board of directors for the year 2018 and of business result settlement proposal for the year 2018</i>	

4) Řádná účetní závěrka Společnosti za rok 2018

4) *Annual financial statement of the Company for the year 2018*

5) Návrh představenstva Společnosti na vypořádání hospodářského výsledku

5) *Proposal of management board of the Company on distribution of the economic results of the Company*

6) Dodatky ke Smlouvám o úvěru

6) *Amendments to the Loan Agreements*

V Praze / *In Prague*, dne 15. dubna 2019 / *on 15 April 2019*



Jméno / *Name*: Guy St John Barker

Funkce / *Position*: Předseda představenstva / *Chairman of the board of directors*



Jméno / *Name*: Ing. Zbyněk Laube

Funkce / *Position*: Člen představenstva / *Member of the board of directors*

Potvrzuji včasné přijetí pozvánky v souladu se stanovami Společnosti:

I hereby confirm timely deliverance of the invitation in accordance with articles of association of the Company:

Jméno / *Name*: _____

Funkce / *Position*: _____



ARCONA CAPITAL

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

Výroční zpráva

za rok

2018

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 2018
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. Účetní závěrka
2. Zpráva auditora
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 splynutím zanikajících společností MEI Properties, a.s. a DELTATEL, s.r.o.

Ke dni 31. prosince 2018 je základní kapitál 26 343 tis. Kč a je zcela splacen.

Společnost má k datu 31. prosince 2018 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 2018

Členové představenstva

Guy St John Barker (předseda)

Zbyněk Laube

Členové dozorčí rady

Tina Kathrin Rauh (předseda)

Za společnost jedná každý člen představenstva samostatně.

Změny v obchodním rejstříku

V roce 2018 byly provedeny tyto změny v obchodním rejstříku:

21. června 2018 došlo k výmazu členů dozorčí rady: Ing. Martina Krejčího a Mgr. Jany Samkové.

21. června 2018 došlo ke změně jednání představenstva. Nyní jedná za společnost každý člen představenstva samostatně.

Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti, stavu jejího majetku a vývoji za účetní období roku 2018

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 140 000 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 2018 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 2018 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 úvěrem Raiffeisenbank a.s. a ke konci roku 2018 dlouhodobými závazky vůči spřízněným osobám.

V roce 2018 společnost eviduje pouze 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 2018 činila 462 milionů Kč. Společnost v roce 2018 řádně a včas splatila 35 milionů Kč a formou mimořádných splátek pak 58 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 2018 provedla společnost prodej 2 nemovitostí, z jehož výnosu v běžném období uhradila formou povinné mimořádné splátky část úvěru Raiffeisenbank a.s.

Za rok 2018 dosáhla společnost celkového zisku ve výši 2,6 milionů Kč.

Představenstvo společnosti má v plánu v průběhu roku 2019 i nadále posilovat kapitálovou strukturu společnosti, a to:

1. restrukturalizací 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 2019 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 2018 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 2018 vlastní obchodní podíly ani akcie či obchodní podíly ovládající osoby.

Audit

Společnost je v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, zejm. § 20 a 21, v platném znění, povinna mít účetní závěrku ověřenou auditorem. Zpráva auditora o ověření účetní závěrky 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 6. března 2019

Guy St John Barker
předseda představenstva

Zbyněk Laube
člen představenstva

ROZVAHA
v plném rozsahu
k 31. prosinci 2018
(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. a	AKTIVA b	řad. c	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	1	1 496 499	- 239 735	1 256 764	1 325 212
B.	Stálá aktiva	2	1 371 397	- 238 168	1 133 229	1 189 296
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	3	292	- 178	114	211
B.I.2.	Ocenitelná práva	4	292	- 178	114	211
B.I.2.1.	Software	5	292	- 178	114	211
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	6	1 371 100	- 237 990	1 133 110	1 189 085
B.II.1.	Pozemky a stavby	7	1 363 115	- 234 966	1 128 149	1 183 082
B.II.1.1.	Pozemky	8	63 386		63 386	71 395
B.II.1.2.	Stavby	9	1 299 729	- 234 966	1 064 763	1 111 687
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	10	3 305	- 3 024	281	319
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	11	4 680		4 680	5 684
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	12				5 541
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	13	4 680		4 680	143
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	14	5		5	
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	15	5		5	
C.	Oběžná aktiva	16	124 155	- 1 567	122 588	135 084
C.II.	Pohledávky	17	29 137	- 1 567	27 570	22 354
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	18	29 137	- 1 567	27 570	22 354
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	19	4 281	- 1 567	2 714	3 246
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	20	24 856		24 856	19 108
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	21	1 630		1 630	1 267
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	22	1 884		1 884	1 976
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	23	15 768		15 768	10 275
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	24	5 574		5 574	5 590
C.IV.	Peněžní prostředky	25	95 018		95 018	112 730
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	26	20		20	37
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	27	94 998		94 998	112 693
D.	Časové rozlišení aktiv	28	947		947	832
D.1.	Náklady příštích období	29	167		167	170
D.3.	Příjmy příštích období	30	780		780	662

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Rozvaha

k 31. prosinci 2018

Označ.	PASIVA	řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	31	1 256 764	1 325 212
A.	Vlastní kapitál	32	186 449	184 256
A.I.	Základní kapitál	33	26 343	26 343
A.I.1.	Základní kapitál	34	26 343	26 343
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	35	228 988	229 380
A.II.1.	Ážio	36	225 302	225 302
A.II.2.	Kapitálové fondy	37	3 686	4 078
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	38	3 686	4 078
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	39	- 71 467	- 144 189
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	40	- 71 467	- 144 189
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	41	2 585	72 722
B. + C.	Cizí zdroje	42	1 070 230	1 140 453
B.	Rezervy	43		5 242
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	44		5 242
C.	Závazky	45	1 070 230	1 135 211
C.I.	Dlouhodobé závazky	46	997 909	71 137
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	47	424 484	
C.I.8.	Odložený daňový závazek	48	70 344	71 137
C.I.9.	Závazky - ostatní	49	503 081	
C.I.9.3.	Jiné závazky	50	503 081	

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

k 31. prosinci 2018

Označ.	PASIVA	řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
C.II.	Krátkodobé závazky	51	72 321	1 064 074
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	52	37 732	555 456
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	53	11 565	11 067
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	54	10 300	10 448
C.II.8.	Závazky ostatní	55	12 724	487 103
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	56	32	35
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	57	14	16
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	58	12 630	16 807
C.II.8.7.	Jiné závazky	59	48	470 245
D.	Časové rozlišení pasiv	60	85	503
D.1.	Výdaje příštích období	61	85	297
D.2.	Výnosy příštích období	62		206

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
druhové členění
za rok končící 31. prosincem 2018
(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	192 498	204 904
A.	Výkonová spotřeba	2	112 249	120 078
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	3	58 275	55 885
A.3.	Služby	4	53 974	64 193
D.	Osobní náklady	5	308	402
D.1.	Mzdové náklady	6	230	300
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	7	78	102
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	8	78	102
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	9	25 809	1 859
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	10	27 519	6 902
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	11	27 519	30 071
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	12		- 23 169
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	13	- 1 710	- 5 043
III.	Ostatní provozní výnosy	14	40 734	277 049
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	15	40 000	276 293
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	16	80	21
III.3.	Jiné provozní výnosy	17	654	735
F.	Ostatní provozní náklady	18	42 675	253 057
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	19	37 656	243 943
F.3.	Daně a poplatky	20	1 658	1 975
F.5.	Jiné provozní náklady	21	3 361	7 139
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	22	52 191	106 557

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

za rok končící 31. prosincem 2018

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	1	2
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	23	16	21
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	24	9	
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	25	7	21
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	26	47 372	51 137
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	27	29 429	29 162
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	28	17 943	21 975
VII.	Ostatní finanční výnosy	29	2 206	30 474
K.	Ostatní finanční náklady	30	3 511	177
*	Finanční výsledek hospodaření	31	- 48 661	- 20 819
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	32	3 530	85 738
L.	Daň z příjmů	33	945	13 016
L.1.	Daň z příjmů splatná	34	1 647	5 242
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	35	- 702	7 774
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	36	2 585	72 722
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	37	2 585	72 722
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	38	235 454	512 448

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za rok končící 31. prosincem 2018

(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

	Běžné účetní období	Minulé účetní období
P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	112 730	80 445
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti		
Z: Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	3 530	85 738
A.1. Úpravy o nepeněžní operace	69 799	25 129
A.1.1. Odpisy stálých aktiv	27 519	30 071
A.1.2. Změna stavu:	- 1 710	- 28 212
A.1.2.2. rezerv a opravných položek	- 1 710	- 28 212
A.1.3. Zisk(-) ztráta(+) z prodeje stálých aktiv	- 2 344	- 32 350
A.1.5. Vyúčtované nákladové a výnosové úroky	47 356	51 116
A.1.6. Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	- 1 022	4 504
A*. Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu, finančními a mimořádnými položkami	73 329	110 867
A.2. Změna potřeby pracovního kapitálu	- 6 364	- 10 634
A.2.1. Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, aktivních účtů dohadných a časového rozlišení	- 2 663	7 551
A.2.2. Změna stavu kr. závazků z provozní činnosti, pasivních účtů dohadných a časového rozlišení	- 3 701	- 18 185
A.** Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, finančními a mimořádnými položkami	66 965	100 233
A.3. Zaplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků	- 17 943	- 43 968
A.4. Přijaté úroky	16	21
A.5. Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období	- 7 864	
A.*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti	41 174	56 286
Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1. Nabytí stálých aktiv	- 9 108	- 35 436
B.1.1. Nabytí dlouhodobého hmotného majetku	- 9 103	- 35 144
B.1.2. Nabytí dlouhodobého nehmotného majetku		- 292
B.1.3. Nabytí dlouhodobého finančního majetku	- 5	
B.2. Příjmy z prodeje stálých aktiv	40 000	276 293
B.2.1. Příjmy z prodeje dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku	40 000	276 293
B.*** Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	30 892	240 857
Peněžní toky z finančních činností		
C.1. Změna stavu dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků z finanční oblasti	- 89 778	- 264 858
C.*** Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	- 89 778	- 264 858
F. Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	- 17 712	32 285
R. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	95 018	112 730

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za rok končící 31. prosincem 2018

(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

	Základní kapitál	Ážio	Oceňovací rozdíly z přec. majetku a závazků	Nerozdělený zisk nebo nehrazená ztráta minulých let (+/-)	Výsledek hospodaření běžného účetního období	Celkem
Zůstatek k 1.1.2018	26 343	225 302	4 078	-144 189	72 722	184 256
Převod výsledku hospodaření	--	--	--	72 722	-72 722	--
Změna oceňovacích rozdílů	--	--	-392	--	--	-392
Výsledek hospodaření za běžný rok	--	--	--	--	2 585	2 585
Zůstatek k 31.12.2018	26 343	225 302	3 686	-71 467	2 585	186 449

	Základní kapitál	Ážio	Oceňovací rozdíly z přec. majetku a závazků	Nerozdělený zisk nebo nehrazená ztráta minulých let (+/-)	Výsledek hospodaření běžného účetního období	Celkem
Zůstatek k 1.1.2017	26 343	225 302	--	-139 532	-4 657	107 456
Převod výsledku hospodaření	--	--	--	-4 657	4 657	--
Změna oceňovacích rozdílů	--	--	4 078	--	--	4 078
Výsledek hospodaření za běžný rok	--	--	--	--	72 722	72 722
Zůstatek k 31.12.2017	26 343	225 302	4 078	-144 189	72 722	184 256

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2018
(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. a dne 5. 8. 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 2018 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 2018

Členové představenstva

Guy St John Barker (předseda)
Zbyněk Laube

Členové dozorčí rady

Tina Kathrin Rauh (předsedkyně)

Za společnost jedná každý člen představenstva samostatně.

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2018
(v tisících Kč)

Změny v obchodním rejstříku

V roce 2018 byly provedeny tyto změny v obchodním rejstříku:

21. června 2018 došlo k výmazu členů dozorčí rady: Ing. Martina Krejčího a Mgr. Jany Samkové.

21. června 2018 došlo ke změně jednání představenstva. Nyní jedná za společnost každý člen představenstva samostatně.

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

Konsolidovanou účetní závěrku nejužší skupiny účetních jednotek, ke které společnost jako konsolidovaná účetní jednotka patří, sestavuje MEI-Czech Offices II C.V. se sídlem v Kollenbergweg 56, 1101 AR Amsterdam-Zuidoost, Nizozemské Království. Tuto konsolidovanou účetní závěrku je možné získat v sídle konsolidující společnosti.

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. Srovnávací údaje za rok 2017 jsou uvedeny v souladu s uspořádáním a označováním položek rozvahy a výkazu zisku a ztráty dle vyhlášky v platném znění pro rok 2018.

Účetní závěrka je sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání společnosti.

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

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

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2018
(v tisících Kč)

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.

Tvorba a zúčtování opravných položek je vykázána ve výkazu zisku a ztráty v položce „Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné“.

Pohledávky

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

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

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2018
(v tisících Kč)

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 prodaného dlouhodobého majetku a materiálu po odečtení slev a daně z přidané hodnoty. Odpovídající náklady jsou vykázány v položce Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu.

g) Použití odhadů

Při přípravě účetní závěrky používá vedení Společnosti odhady a stanovuje předpoklady, které mají vliv na uplatnění účetních postupů a na výši majetku, závazků, výnosů a nákladů vykázaných v účetní závěrce. Tyto odhady a předpoklady vycházejí z historických zkušeností a různých dalších faktorů, které jsou považovány za přiměřené k datu sestavení účetní závěrky, a používají se v situaci, kdy účetní hodnoty majetku a závazků nejsou zcela evidentní z jiných zdrojů nebo kdy existuje nejistota při uplatnění jednotlivých účetních politik. Skutečné výsledky se mohou od odhadů lišit. Odhady a předpoklady jsou průběžně revidovány. Úpravy účetních odhadů jsou zohledněny v období, ve kterém jsou tyto odhady revidovány, pokud se revize týká pouze daného účetního období, nebo v období revize a budoucích obdobích, pokud revize ovlivňuje současné i budoucí období. Odhady a výchozí předpoklady použité v běžném účetním období ovlivňují především hodnotu vykázaného dlouhodobého hmotného majetku a odložené daně.

h) Peněžní prostředky uložené k zajištění bankovních úvěrů

Společnost účtuje o peněžních prostředcích uložných jako zajištění v souladu s podmínkami bankovních úvěrů jako o Peněžních prostředcích na účtech.

i) Peněžní prostředky uložené na vázaném účtu

Peněžní prostředky související s prodejem dlouhodobého majetku uložné na vázaném účtu (escrow účet) jsou k rozvahovému dni v případě, že nejsou splněny všechny požadavky na uvolnění těchto peněžních prostředků, vykazovány jako Jiné krátkodobé pohledávky z důvodu omezené disponibilní společnosti s těmito peněžními prostředky.

j) Deriváty

Společnost používá úrokové swapy sloužící k zajištění rizika spojeného s pohybem úrokových sazeb. Tyto deriváty společnost oceňuje reálnou hodnotou k rozvahovému dni. Reálná hodnota je stanovena na základě hodnoty stanovené znalcem.

V souladu s účetními předpisy se společnost rozhodla aplikovat zajišťovací účetnictví pro vykazování dopadů ze zajištění měnových rizik.

Zajišťovací účetnictví společnost aplikuje, pokud:

- zajištění je v souladu se strategií společnosti pro řízení rizik,

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2018
(v tisících Kč)

- v okamžiku uskutečnění zajišťovací transakce je zajišťovací vztah formálně zdokumentován,
- očekává se, že zajišťovací vztah bude po dobu jeho trvání efektivní,
- efektivita zajišťovacího vztahu je objektivně měřitelná,
- zajišťovací vztah je efektivní v průběhu účetního období, což znamená, že změny reálných hodnot nebo peněžních toků zajišťovacích nástrojů odpovídající zajišťovanému riziku jsou v rozmezí 80 % až 125 % změn reálných hodnot nebo peněžních toků zajišťovaných nástrojů odpovídajících zajišťovanému riziku,
- v případě zajištění peněžních toků je očekávaná transakce vysoce pravděpodobná a představuje riziko, že v peněžních tocích dojde ke změnám, které ovlivní zisk nebo ztrátu.

V souladu s účetními předpisy Společnost používá zajišťovací účetnictví k zachycení vlivu zajištění měnového rizika (bankovní úvěr).

V případě, kdy společnost zajišťuje riziko variability v peněžních tocích ze zaúčtovaných aktiv nebo pasív nebo očekávaných transakcí, je efektivní část zajištění (tj. změna reálné hodnoty zajišťovacího instrumentu z titulu zajišťovaného rizika) vykázána jako součást vlastního kapitálu v položce „Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků“. Neefektivní část je zahrnuta ve výkazu zisku a ztráty.

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2018
(v tisících Kč)

3. Dlouhodobý majetek

	Pozemky	Stavby	Vybavení	Nedok. majetek	Poskytnuté zálohy	Celkem 2018	Celkem 2017
Požizovací cena							
Zůstatek k 1.1.	71 395	1 326 328	3 347	143	5 541	1 406 754	1 656 333
Přírůstky	-	4 414	9	4 680	--	9 103	35 144
Úbytky	-8 009	-36 697	-51	--	--	-44 757	-284 723
Přeúčtování	--	5 684	--	-143	-5 541	--	--
Zůst. k 31.12.	63 386	1 299 729	3 305	4 680	--	1 371 100	1 406 754
Oprávký							
Zůstatek k 1.1.	--	214 641	3 028	--	--	217 669	228 459
Přírůstky	--	27 375	47	--	--	27 422	29 990
Úbytky	--	-7 050	-51	--	--	-7 101	-40 780
Přeúčtování	--	--	--	--	--	--	--
Zůstatek k 31.12.	--	234 966	3 024	--	--	237 990	217 669
Opravné položky							
Zůstatek k 1.1.	--	--	--	--	--	--	23 169
Změna stavu opr. položek	--	--	--	--	--	--	- 23 169
Zůstatek k 31.12.	--	--	--	--	--	--	--
Zůst. hodn. 1.1.	71 395	1 111 687	319	143	5 541	1 189 085	1 404 705
Zůst. hodn. 31.12.	63 386	1 064 763	281	4 680	--	1 133 110	1 189 085

Celkový počet nemovitostí činil 41 k 31. prosinci 2018 (2017 – 43).

Mezi nejvýznamnější úbytky dlouhodobého majetku v roce 2018 patřil prodej nemovitostí v Brně a Karlových Varech (2017 – prodej nemovitostí v Pardubicích, Zlíně, Brně, Jihlavě a Plzni).

Hodnota majetku uvedená ve znaleckém posudku připraveném společností CBRE s.r.o. k 31. prosinci 2018 a schváleném vedením společnosti byla vyšší než hodnota vykázaná v účetnictví, proto nebylo o opravné položce účtováno. V případě, že by Společnost nepostupovala dle bodu 2b účetních politik (ocenění portfolia) a porovnávala hodnotu ocenění jednotlivých budov a jejich příslušných pozemků, pak by Společnost k 31. prosinci 2018 vykazovala opravnou položku ve výši 121 746 tis. Kč (2017 – 144 999 tis. Kč).

Majetek zatížený zástavním právem je uveden v bodě 11.

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2018
(v tisících Kč)

4. Dlouhodobý finanční majetek

V roce 2018 Společnost jako jediný společník založila tyto dceřiné společnosti:

2018	Vlastnický podíl	Základní kapitál
Arcona Capital CEP I s.r.o.	100%	1
Arcona Capital CEP II s.r.o.	100%	1
Arcona Capital CEP III s.r.o.	100%	1
Arcona Capital CEP IV s.r.o.	100%	1
Arcona Capital CEP V s.r.o.	100%	1
Celkem		5

Společnosti v roce 2018 nebyly aktivní.

5. Pohledávky a závazky z obchodních vztahů.

- Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů činí 4 281 tis. Kč (2017 – 6 523 tis. Kč), ze kterých 3 810 tis. Kč (2017 – 4 268 tis. Kč) představují pohledávky po lhůtě splatnosti. Opravná položka k pochybným pohledávkám k 31. prosinci 2018 činila 1 567 tis. Kč (2017 – 3 277 tis. Kč).
- Krátkodobé závazky z obchodních vztahů činí 10 300 tis. Kč (2017 – 10 448 tis. Kč), z toho po splatnosti 0 tis. Kč (2017 – 1 988 tis. Kč).

6. Krátkodobé přijaté zálohy

Krátkodobé přijaté zálohy ve výši 11 565 tis. Kč (2017 – 11 067 tis. Kč) představují především přijaté kauce v souvislosti s pronájmem nemovitostí a zálohu za správu nemovitostí.

7. Dohadné účty aktivní

Dohadné účty aktivní ve výši 15 768 tis. Kč (2017 – 10 275 tis. Kč) se vztahují k vyúčtování služeb přefakturovávaných nájemníkům, zejména za dodávky tepla.

8. Opravné položky

	Opravná položka k pohledávkám
Zůstatek k 1.1.2018	3 277
Změna běžného účetního období	- 1 710
Zůstatek k 31.12.2018	1 567

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2018
(v tisících Kč)

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. 2018	26 343	225 302	251 645

10. Vlastní kapitál

Ke dni sestavení účetní závěrky nebylo rozhodnuto o rozdělení zisku za rok 2018.

11. Bankovní úvěry

2018	Splatnost	Úrok. sazba	Zůstatek 31.12.2018	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v násl. letech
Úvěr	2028	3M Pribor + 2,65%	462 216	37 732	128 332	296 152
Celkem			462 216	37 732	128 332	296 152

2017	Splatnost	Úrok. sazba	Zůstatek 31.12.2017	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v násl. letech
Úvěr	2028	3M Pribor + 2,65%	555 456	555 456	--	--
Celkem			555 456	555 456	--	--

Bankovní úvěr byl k 31. prosinci 2017 vykázán jako krátkodobý z důvodu možnosti banky využít předčasné splacení úvěru k 31. červenci 2018. Tato možnost nebyla bankou využita. Další termín pro využití předčasného splacení je stanoven na 31. července 2023.

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.

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2018
(v tisících Kč)

Od 1. ledna 2017 Společnost začala aplikovat zajišťovací účetnictví. Reálná hodnota zajišťovacích derivátů ponížená o efekt odložené daně je v souladu s účetními postupy uvedenými v bodě 2j) účtována jako Oceňovací rozdíl z přecenění majetku ve vlastním kapitálu společnosti.

2018	Datum uzavření	Splatnost	Měna	Nominální hodnota	Reálná hodnota
Úrokový swap	22.12.2014	31.1.2020	CZK	457 236	5 573 (pohledávka)

2017	Datum uzavření	Splatnost	Měna	Nominální hodnota	Reálná hodnota
Úrokový swap	22.12.2014	31.1.2020	CZK	457 236	5 590 (pohledávka)

12. Informace o tržbách

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

Tržby z prodeje dlouhodobého majetku představují prodej 2 nemovitostí v roce 2018 (2017 – 7 nemovitostí).

13. Ostatní finanční náklady a výnosy

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

14. Informace o spřízněných osobách

a) Transakce se spřízněnými stranami

Společnost vykazuje v pozici Jiné závazky následující zůstatky z titulu půjček vůči spřízněným osobám:

	Krátkodobá část		Dlouhodobá část	
	2017	2018	2017	2018
Většinový akcionář	-	-	-	-
Ostatní spřízněné osoby	470 190	-	--	503 081

Společnost eviduje přijaté půjčky od společností MEOF III. N.V. ve výši 353 807 tis. Kč (2017 – 330 775 tis. Kč) včetně kapitalizovaných úroků a Florijn Investments B.V. ve výši 149 274 tis. Kč (2017 – 139 415 tis. Kč). Úrokové sazby obou půjček jsou fixní ve výši 8 %. Obě půjčky jsou poskytnuty v EUR a splatné 30. června 2024. Za rok 2018 činily úrokové náklady 29 429 tis. Kč (2017 – 29 162 tis. Kč).

Tyto půjčky jsou podřízeny bankovnímu úvěru.

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2018
(v tisících Kč)

b) Odměny a půjčky členům statutárních a dozorčích orgánů

	Představenstvo		Dozorčí rada	
	2017	2018	2017	2018
Počet členů	2	2	3	1
Odměny z titulu výkonu funkce	150	120	150	110

Závazky vůči členům statutárních a dozorčích orgánů k 31. prosinci 2018 činí 48 tis. Kč (2017 – 55 tis. Kč) a jsou vykázány jako Jiné krátkodobé závazky.

Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění činí 32 tis. Kč (2017 – 35 tis. Kč).

15. Stát – daňové závazky a pohledávky

Daňové závazky činí 14 tis. Kč (2017 – 16 tis. Kč).

V pozici Stát – daňové pohledávky ve výši 1 630 tis. Kč (2017 – 1 267 tis. Kč) vykazuje Společnost k 31. prosinci 2018 především pohledávku z titulu daně z přidané hodnoty a z titulu daně z příjmů.

V roce 2018 byla rezerva na daň z příjmů ve výši 1 647 tis. Kč (2017 – 5 242 tis. Kč) snížena o zaplacené zálohy ve výši 2 622 tis. Kč (2017 – 0 tis. Kč) a výsledná daňová pohledávka ve výši 975 tis. Kč je vykázána v pozici Stát – daňové pohledávky (2017 – výsledný závazek ve výši 5 242 tis. Kč byl vykázán v pozici Rezerva na daň z příjmů).

16. Dohadné účty pasivní

Dohadné účty pasivní ve výši 12 630 tis. Kč (2017 – 16 807 tis. Kč) se vztahují především k 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.

17. Daň z příjmů

a) Splatná

Za zdaňovací období 2018 Společnost vykazuje daňovou povinnost z titulu daně z příjmu právnických osob ve výši 1 647 tis. Kč (2017 – 5 242 tis. Kč).

b) Odložená

	Pohledávky		Závazky		Rozdíl	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Dlouhodobý hmotný majetek	--	--	-70 804	-69 777	-70 804	-69 777
Pohledávky	623	298	--	--	623	298
Efektivní část derivátu (účtováno do vlastního kapitálu)	--	--	-956	-865	-956	-865
Odložená daňová pohledávka/(závazek)	623	298	-71 760	-70 642	-71 137	-70 344

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2018
(v tisících Kč)

V souladu s účetními postupy uvedenými v bodě 2 (d) byla pro výpočet odložené daně použita daňová sazba 19 % (2017 – 19 %).

18. Informace o odměnách statutárním auditorům

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

19. Závazky nevykázané v rozvaze

Společnost nemá závazky, které by nevykázala v rozvaze k 31. prosinci 2018 ani 31. prosinci 2017.

20. 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:

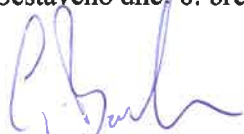
	Zůstatek k 31.12.	
	2018	2017
Peněžní prostředky v pokladně	20	37
Peněžní prostředky na účtech	94 998	112 693
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	95 018	112 730

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

21. Významná následná událost

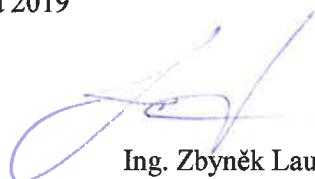
K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení společnosti známy žádné významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2018.

Sestaveno dne: 6. března 2019



Guy St John Barker

předseda představenstva



Ing. Zbyněk Laube

člen představenstva



Ing. Martin Krejčí

Finanční manažer

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

o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2018 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: 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“)

2. Ovládající osoba:

Společnost: MEI-Czech Offices II C.V.
se sídlem: Kollenbergweg 56, 1101 AR Amsterdam-Zuidoost, Nizozemské království
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném obchodní komorou pro Oost Nederland pod reg. č. 08175938.

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

on relations within related parties for the year 2018 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: 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“)

2. Controlling entity:

Company: MEI-Czech Offices II C.V.
seated at: Kollenbergweg 56, 1101 AR Amsterdam-Zuidoost, the Kingdom of the Netherlands
Registered with the Commercial Register for Chamber of Commerce Oost Nederland, file No. 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:
Ovládající osoba nebyla v rozhodném období ovládající osobou jiné osoby.

**II.
ROZHODNÉ OBDOBÍ**

Tato zpráva je zpracována za poslední účetní období, tj. za období 1.1.2018 až 31.12.2018.

**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 dne 16. června 2013 uzavřena smlouva o úvěru, jež

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:

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 1.1.2018 until 31.12.2018.

**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 16

byla platná a účinná po celou dobu trvání rozhodného období. Úvěr je splatný 30. června 2024.

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 popsaných, nebyla v roce 2018 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 Arcona Capital

June 2013 that was valid and effective during the whole respective period. The loan is payable 30 June 2024.

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 2018 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.


Central European Properties, a.s., dne
7.1.2019.

This report was drawn up by the management
board of the Controlled person, the company
Arcona Capital Central European Properties,
a.s. on 7.1.2019.

Arcona Capital Central European Properties, a.s.



Guy St. John Barker, předseda představenstva



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 2018, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 2018 a přílohy v účetní závěrce, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy v této účetní závěrce.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. prosinci 2018 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2018 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace

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

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



předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

Odpovědnost statutárního orgánu a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou

(materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

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


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

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Pavel Dolák je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky společnosti Arcona Capital Central European Properties, a.s. k 31. prosinci 2018, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 6. března 2019


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


Ing. Pavel Dolák
Director
Evidenční číslo 2293

ZPRÁVA

statutárního orgánu společnosti
Arcona Capital Central European Properties,
a.s.

o vztazích mezi propojenými osobami za rok
2018 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: **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“)

2. Ovládající osoba:

Společnost: **MEI-Czech Offices II C.V.**
se sídlem: Kollenbergweg 56, 1101 AR
Amsterdam-Zuidoost, Nizozemské království
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
obchodní komorou pro Oost Nederland pod
reg. č. 08175938.

REPORT

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

on relations within related parties for the
year 2018 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: **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“)

2. Controlling entity:

Company: **MEI-Czech Offices II C.V.**
seated at: Kollenbergweg 56, 1101 AR
Amsterdam-Zuidoost, the Kingdom of the
Netherlands
Registered with the Commercial Register for
Chamber of Commerce Oost Nederland, file
No. 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:
Ovládající osoba nebyla v rozhodném období ovládající osobou jiné osoby.

II.

ROZHODNÉ OBDOBÍ

Tato zpráva je zpracována za poslední účetní období, tj. za období 1.1.2018 až 31.12.2018.

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 dne 16. června 2013 uzavřena smlouva o úvěru, jež

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:

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 1.1.2018 until 31.12.2018.

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 16

byla platná a účinná po celou dobu trvání rozhodného období. Úvěr je splatný 30. června 2024.

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 popsaných, nebyla v roce 2018 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 Arcona Capital

June 2013 that was valid and effective during the whole respective period. The loan is payable 30 June 2024.

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 2018 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.

Central European Properties, a.s., dne 7.1.2019.	This report was drawn up by the management board of the Controlled person, the company Arcona Capital Central European Properties, a.s. on 7.1.2019.
--	--

Arcona Capital Central European Properties, a.s.



Guy St John Barker, předseda představenstva



Ing. Zbyněk Laube, člen představenstva

ZPRÁVA DOZORČÍ RADY SPOLEČNOSTI	REPORT OF THE SUPERVISORY BOARD OF THE COMPANY
Arcona Capital Central European Properties, a.s.	
o její činnosti v roce 2018 <i>on its activities for the year 2018</i>	
<p>Dozorčí rada společnosti Arcona Capital Central European Properties, a.s., IČO: 247 27 873, se sídlem Politických vězňů 912/10, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 16436 (dále jen „Společnost“), má níže uvedené složení:</p>	<p><i>The Supervisory Board of the company Arcona Capital Central European Properties, a.s., Id. No.: 247 27 873, seated at Politických vězňů 912/10, Nové Město, 110 00 Praha 1, registered with the Commercial Register maintained by the Municipal Court in Prague, file no. B 16436 (hereinafter the “Company”), has following members:</i></p>
<p>Předseda:</p> <p>Tina – Kathrin Raugh, dat. nar. 1.12.1976, bytem Maria-Theresia Strasse 5, Mnichov, PSČ 81675, Spolková republika Německo</p>	<p><i>Chairman:</i></p> <p><i>Tina – Kathrin Raugh, born on 1.12.1976, resident at Maria-Theresia Strasse 5, Munich, the Federal Republic of Germany</i></p>
<p>Dozorčí rada průběžně zajišťovala úkoly, které jí náleží z obecně závazných právních předpisů a stanov Společnosti. Dozorčí rada se vyjadřovala k řízení Společnosti a s tím souvisejícím otázkám. Dozorčí rada byla průběžně informována o řízení Společnosti a o představenstvem provedených opatřeních.</p>	<p><i>The supervisory board has performed all the tasks in compliance with law and Company’s statutes. The supervisory board expressed its opinions in respect of way of Company’s management and related matters. The supervisory board was informed of the measures adopted by Company’s management board.</i></p>
<p>Dozorčí rada konstatuje, že přezkoumala řádnou účetní závěrku Společnosti za rok 2018 a že tato byla sestavena způsobem odpovídajícím obecně závazným právním předpisům a zásadám řádného a průkazného účetnictví a poskytuje úplné informace o majetkové a finanční situaci, jakož i o výši ztráty za minulé účetní období roku 2018. S ohledem na tuto skutečnost dozorčí rada doporučuje schválit valné hromadě Společnosti řádnou účetní závěrku za rok 2018, stejně jako návrh představenstva Společnosti na použití zisku</p>	<p><i>The supervisory board hereby proclaims that it reviewed the Company’s financial statement for 2018 and concludes that the statements have been elaborated in compliance with law and accounting principles and thus provide complete information on property and financial situation of the Company, as well as on loss of the year 2018. Therefore, the supervisory board recommends to the Company’s general meeting to approve the respective financial statements for year 2018 as well as the management</i></p>

dosaženého v roce 2018 na úhradu ztráty z minulých let.	<i>board's suggestion for using the profit reached in 2018 for reduction of the losses of the previous years.</i>
Dozorčí rada byla seznámena se zprávou představenstva Společnosti o podnikatelské činnosti a stavu jejího majetku za rok 2018 a se zprávou o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2018, které jsou obsaženy ve výroční zprávě, s jejichž obsahem bez výhrad souhlasí.	<i>The supervisory board members acquainted themselves with Company's management board's report on Company's business activities and assets elaborated for year 2018 as well as with the related parties report for the year 2018. These reports are included in the annual report. The supervisory board approves the two reports without any objections.</i>
Dozorčí rada schválila následující prodeje nemovitých věcí z vlastnictví Společnosti:	<i>The supervisory board approved sale of following real estate owned by the Company:</i>

City	Street	Status	Sales price	Sales date (by Cadastre)	Buyer
Brno	Čichnova	sold	33 000 000	20.7.2018	M. Medlík
Karlovy Vary	Blahoslavova	sold	7 000 000	20.7.2018	M. Medlík
Total			40 000 000		

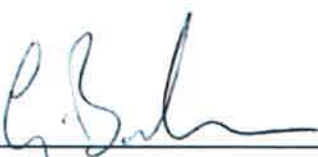
Tato zpráva dozorčí rady je zpracována v souladu s ustanovením § 447, odst. 3 zák. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích za účelem předložení řádné valné hromadě Společnosti.	<i>This supervisory board's report has been elaborated in compliance with section 447, subsection 3 of Act No. 90/2012 Coll., on corporations. This report shall be presented to the Company's ordinary general meeting.</i>
--	--

V Praze dne / In Prague on 11.4.2019

Tina – Kathrin Raugh

NÁVRH NA POUŽITÍ ZISKU ZA ROK 2018 SPOLEČNOSTI	PROPOSAL FOR DISTRIBUTION OF PROFIT OF THE YEAR 2018 OF THE COMPANY
Arcona Capital Central European Properties, a.s.	
Představenstvo společnosti Arcona Capital Central European Properties, a.s. , IČO: 247 27 873, se sídlem Politických vězňů 912/10, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp.zn. B 16436,	<i>The Board of Directors of the company Arcona Capital Central European Properties, a.s., Id. No.: 247 27 873, having its registered office at Politických vězňů 912/10, Nové Město, 110 00 Praha 1, Czech Republic, registered with the Commercial Register maintained by the Municipal Court in Prague, file no. B 16436,</i>
předkládá řádné valné hromadě společnosti tento návrh na vypořádání zisku:	<i>hereby submits to the general meeting of the company this proposal for settlement of profit:</i>
Navrhujeme, aby hospodářský výsledek společnosti Arcona Capital Central European Properties, a.s. z roku 2018, který je představován ziskem ve výši 2 585 421,67 Kč , byl vypořádán takto:	<i>The management board hereby suggests to settle the profit of company Arcona Capital Central European Properties, a.s. for year 2018 amounting to CZK 2 585 421,67 as follows:</i>
Zisk ve výši 2 585 421,67 Kč bude použit na snížení neuhrazené ztráty minulých let.	<i>amount of the profit CZK 2 585 421,67 will be used to reduce accumulated losses of previous years.</i>
Nový zůstatek účtu neuhrazených ztrát minulých let bude ve výši 68 881 112,74 Kč.	<i>The new balance of unsettled loss account will be in the amount of CZK 68,881,112.74</i>
Vzhledem k uvedené skutečnosti nebudou vyplaceny dividendy ani tantiémy za rok 2018.	<i>Therefore, neither dividends nor director's fees shall be distributed for year 2018.</i>

V Praze dne / In Prague on: 1.5.2019



Jméno / Name: **Guy St John Barker**

Funkce / Position: Předseda představenstva / Chairman of the board of directors



Jméno / Name: **Ing. Zbyněk Laube**

Funkce / Position: Člen představenstva / Member of the board of directors

**DODATEK č. 1
ke smlouvě o úvěru ze dne 16.7.2013**

Společnost
**Arcona Capital Central European Properties,
a.s.**
IČO: 247 27 873
se sídlem: Praha 1, Politických vězňů 912/10,
PSČ 110 00
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16436
jednající panem Zbyňkem Laube, členem
představenstva

(dále jen „Dlužník“)

a

společnost
Florijn Investments B.V.
se sídlem: Rijksweg 162b, 1906 BM, Limmen,
Nizozemské království
zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném
nizozemskou Obchodní komorou pod číslem 370
12 258
jednající statutárním orgánem, společností J.
Driessen Holding B.V., se sídlem: Rijksweg 162,
1906 BM, Limmen, Nizozemské království,
zapsanou v Obchodním rejstříku vedeném
nizozemskou Obchodní komorou pod číslem 370
41 371, jejímž jménem jedná pan Johannes
Gerardus Driessen, ředitel

(dále jen „Věřitel“)

(společně vždy jen „Smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tento

**dodatek č. 1
ke smlouvě o úvěru ze dne 16.7.2013**

(dále jen „Dodatek“)

**AMENDMENT no. 1
to the loan agreement concluded on
16.7.2013**

Company
Arcona Capital Central European Properties, a.s.
Id. No.: 247 27 873
registered office at: Prague 1, Politických vězňů
912/10, Postal Code: 110 00
registered in the Commercial Registry
maintained by the Municipal Court of Prague,
section B, insertion 16436
acting through Mr. Zbyněk Laube, Member of the
Board of the Directors

(hereinafter the “Borrower”)

and

company
Florijn Investments B.V.
with registered office at: Rijksweg 162b, 1906
BM, Limmen,
the Kingdom of the Netherlands
registered in the Commercial Register kept by
The Netherlands Chamber of Commerce under
No. 370 12 258
acting through statutory body, company Driessen
Holding B.V., with registered office at Rijksweg
162, 1906 BM, Limmen, the Kingdom of the
Netherlands,
registered in the Commercial Register kept by
The Netherlands Chamber of commerce under
No. 370 41 371, acting through Mr. Johannes
Gerardus Driessen, the Director

(hereinafter the “Lender”)

(jointly referred to as the “Contractual Parties”)

conclude on below specified day, month and
year, this

**amendment no. 1
to the loan agreement
dated on 16.7.2013**
(hereinafter the “Amendment”)

I. Preamble	I. Preamble
<p>1. Dne 16.7.2013 uzavřely Smluvní strany smlouvu o úvěru, na jejímž základě Věřitel poskytl Dlužníkovi úvěr ve výši 4,3 milionů EUR (dále jen „<i>Úvěr</i>“) a Dlužník se zavázal splatit Věřiteli Úvěr za podmínek v této smlouvě sjednaných, a to nejpozději do 31.12.2018 (dále jen „<i>Smlouva</i>“).</p> <p>2. Pojmy uvedené v tomto Dodatku s velkým počátečním písmenem, které nejsou tímto Dodatkem definovány, mají význam uvedený ve Smlouvě.</p>	<p>1. On 16.7.2013 the Contractual Parties entered into the loan agreement by virtue of which the Lender lent the loan to the Borrower of EUR 4.3 millions (<i>hereinafter the "Loan"</i>) and the Borrower undertook to pay the Lender for the Loan pursuant to the terms stipulated by this agreement at latest until 31.12.2018 (<i>hereinafter the "Contract"</i>).</p> <p>2. The terms with a capital letter contained in this Amendment which are not defined by this Amendment shall bear the meanings given to them by the Contract.</p>
II. Změna Smlouvy	II. Modification of the Contract
<p>1. Smluvní strany se po vzájemném projednání dohodly na změně Smlouvy popsané v následujícím odstavci tohoto článku Dodatku.</p> <p>2. Stávající znění článku 1 odst. 1.3.4 Smlouvy se zrušuje a nahrazuje novým následujícím zněním: <i>„Úrok, který nebyl splacen do 31.12.2018 a úrok, který nebude pro nedostatek peněžních prostředků Dlužníkem splacen ke Dni splatnosti, bude přičten k jistině Úvěru k 1. lednu každého následujícího kalendářního roku“.</i></p> <p>3. Stávající znění článku 2 odst. 2.1 Smlouvy se zrušuje a nahrazuje novým následujícím zněním: <i>„Dlužník se tímto zavazuje splatit Věřiteli Úvěr (společně se souvisejícími narostlými úroky), a to nejpozději do 30.06.2024“.</i></p> <p>4. Stávající znění článku 2 odst. 2.2 Smlouvy se zrušuje a nahrazuje novým následujícím zněním: <i>„Dlužník je oprávněn splatit celý Úvěr, nebo jen jeho část, společně s narostlými Úroky,</i></p>	<p>1. On the basis of mutual agreement of the Contractual Parties the Contract shall be modified as described below in this article of the Amendment.</p> <p>2. The current wording of the Article 1 Section 1.3.4 of the Contract shall be replaced as follows: <i>“Interest which has not been paid until 31.12.2018 and interest which will not be paid on an Instalment Date due to a lack of available cash of the Borrower, will be added to the Loan principal as of 1 January of each following calendar year”.</i></p> <p>3. The current wording of the Article 2 Section 2.1 of the Contract shall be replaced as follows: <i>“The Borrower shall repay the Loan (together with accrued interest with respect thereto) to the Lender no later than 30.06.2024”.</i></p> <p>4. The current wording of the Article 2 Section 2.2 of the Contract shall be replaced as follows: <i>“The Borrower may prepay the whole or any part of the Loan together with accrued</i></p>

#

bude-li s tím financují banka Dlužníka souhlasit“.

5. V ostatním, tímto Dodatkem nedotčeném, zůstává Smlouva nezměněna.

**III.
Závěrečná ustanovení**

1. Tento Dodatek nabývá platnosti okamžikem podpisu oběma Smluvními stranami, nedojde-li k podpisu současně, dnem připojení pozdějšího podpisu.
2. Tento Dodatek sestávající ze tří (3) stran textu je vyhotoven ve dvou (2) exemplářích v českém a anglickém jazyce; v případě jakýchkoli rozporů je rozhodující znění české.
3. Tento Dodatek se řídí právem České republiky.
4. Smluvní strany prohlašují, že tento Dodatek vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, k jeho uzavření došlo po vzájemném projednání, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.


Interest thereon, if the financing bank of the Debtor will agree with it“.

5. The provisions of the Contract not mentioned in this Amendment remain unmodified.

**III.
Final Provisions**

1. This Amendment is valid as of the day of its signature by both Contractual Parties; if not signed simultaneously then on the day of later signature.
2. This Amendment consisting of three (3) pages has been concluded in two (2) counterparts in Czech and English language. In case of any discrepancies the Czech wording shall prevail.
3. This Amendment shall be governed by laws of the Czech Republic.
4. Contractual Parties proclaim that this Amendment has been concluded on basis of their mutual negotiations, expresses their free and true will and that it has not been concluded under pressure on remarkably disadvantageous conditions in witness whereof they affix their signatures.

V Limmen/In Limmen on []



za/ on behalf of
Florijn Investments B.V.
J. Driessen Holding B.V.
Johannes Gerardus Driessen
Ředitel / Director

V Praze/ In Prague on [4.2.2014]



za/ on behalf of
Arcona Capital Central European Properties, a.s.
Zbyněk Laube
člen představenstva/
Member of the Board of Directors

**DODATEK č. 1
k dohodě o privativní novaci ze dne
18.11.2013**

Společnost
**Arcona Capital Central European Properties,
a.s.**
IČO: 247 27 873
se sídlem: Praha 1, Politických vězňů 912/10,
PSČ 110 00
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16436
jednající panem Zbyněkem Laube, členem
představenstva

(dále jen „Dlužník“)

a

společnost
Middle Europe Opportunity Fund III N.V.
se sídlem: Kollenbergweg 56, 1101AR
Amsterdam, Nizozemské království
zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném
Obchodní komorou pro Oost Nederland pod
číslem 08158471
jednající statutárním orgánem, společností
Arcona Capital Fund Management B.V., se
sídlem: Kollenbergweg 56, 1101AR Amsterdam,
Nizozemské království,
zapsanou v Obchodním rejstříku vedeném
Obchodní komorou pro Oost Nederland pod
číslem 081 07 686, jejímž jménem jedná pan Guy
St. John Barker LLB FRICS, ředitel

(dále jen „Věřitel“)

(společně vždy jen „Smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tento

**dodatek č. 1
k dohodě o privativní novaci ze dne 18.11.2013**

(dále jen „Dodatek“)

**AMENDMENT no. 1
to the agreement on private novation
concluded on 18.11.2013**

Company
Arcona Capital Central European Properties, a.s.
Id. No.: 247 27 873
registered office at: Prague 1, Politických vězňů
912/10, Postal Code: 110 00
registered in the Commercial Registry
maintained by the Municipal Court of Prague,
section B, insertion 16436
acting through Mr. Zbyněk Laube, Member of the
Board of the Directors

(hereinafter the “Debtor”)

and

company
Middle Europe Opportunity Fund III N.V.
with registered office at: Kollenbergweg 56,
1101AR Amsterdam, the Kingdom of the
Netherlands
registered in the Commercial Register kept by
Commercial chamber for Oost Nederland under
No. 08158471
acting through statutory body, company Arcona
Capital Fund Management B.V., with registered
office at Kollenbergweg 56, 1101AR Amsterdam,
the Kingdom of the Netherlands,
registered in the Commercial Register kept by
Commercial chamber for Oost Nederland under
No. 081 07 686, acting through Mr. Guy St. John
Barker LLB FRICS, the Director

(hereinafter the “Creditor”)

(jointly referred to as the “Contractual Parties”)

conclude on below specified day, month and
year, this

**amendment no. 1
to the agreement on private novation
dated on 18.11.2013**

(hereinafter the “Amendment”)

I. Preamble	I. Preamble
<p>1. Dne 18.11.2013 uzavřely Smluvní strany dohodu o privativní novaci, na jejímž základě se Dlužník zavázal vrátit zpět Věřiteli Úvěr za podmínek v této dohodě sjednaných, a to nejpozději do 31.12.2018 (<i>dále jen „Dohoda“</i>).</p> <p>2. Pojmy uvedené v tomto Dodatku s velkým počátečním písmenem, které nejsou tímto Dodatkem definovány, mají význam uvedený v Dohodě.</p>	<p>1. On 18.11.2013 the Contractual Parties entered into the agreement on private novation by virtue of which the Debtor undertook to pay the Creditor for the Credit pursuant to the terms stipulated by this agreement on private novation at latest until 31.12.2018 (<i>hereinafter the “Agreement”</i>).</p> <p>2. The terms with a capital letter contained in this Amendment which are not defined by this Amendment shall bear the meanings given to them by the Agreement.</p>
II. Změna Dohody	II. Modification of the Agreement
<p>1. Smluvní strany se po vzájemném projednání dohodly na změnách Dohody popsanych v následujících odstavcích tohoto článku Dodatku.</p> <p>2. Stávající znění článku III odst. 3 Dohody se zrušuje a nahrazuje novým následujícím zněním:</p> <p><i>„Dlužník se tímto zavazuje vrátit Věřiteli Úvěr, a to nejpozději do 30.06.2024“. Dlužník se zavazuje Úvěr vrátit bezhotovostním převodem na bankovní účet Věřitele, jehož specifikaci mu Věřitel v dostatečném předstihu sdělí.“</i></p> <p>3. Stávající znění článku III odst. 4 Dohody se zrušuje a nahrazuje novým následujícím zněním:</p> <p><i>„Úroky dle článku III odst. 2 jsou splatné vždy ke Dni splatnosti nebo k 31. prosinci běžného kalendářního roku“.</i></p> <p>4. Stávající znění článku III odst. 5 Dohody se zrušuje a nahrazuje novým následujícím zněním:</p> <p><i>„Úrok který nebyl splacen do 31.12.2018 a úrok, který nebude pro nedostatek peněžních prostředků Dlužníkem splacen ke Dni</i></p>	<p>1. On the basis of mutual agreement of the Contractual Parties the Agreement shall be modified as described below in this article of the Amendment.</p> <p>2. The current wording of the Article III Section 3 of the Agreement shall be replaced as follows:</p> <p><i>“The Debtor undertakes to pay the Credit at latest until 30.06.2024. The Debtor undertakes to pay the Credit back by means of bank transfer to the Creditor’s bank account which the Creditor shall specify in necessary advance”.</i></p> <p>3. The current wording of the Article III Section 4 of the Agreement shall be replaced as follows:</p> <p><i>“Interest, as defined in the Article III Section 2, shall be always payable on the Instalment Date or on 31st December of each current calendar year”.</i></p> <p>4. The current wording of the Article III Section 5 of the Agreement shall be replaced as follows:</p> <p><i>“Interest which has not been paid until 31.12.2018 and interest which will not be paid on the Instalment Date, as defined in</i></p>

splatnosti, jak je definován v článku III odst. 4, bude přičten k jistině Úvěru k 1. lednu každého následujícího kalendářního roku“.

5. Článek III Dohody se rozšiřuje o odst. 6 následujícího znění:

„Dlužník je oprávněn splatit celý Úvěr, nebo jen jeho část, společně s narostlými Úroky, bude-li s tím financující banka Dlužníka souhlasit“.

6. V ostatním, tímto Dodatkem nedotčeném, zůstává Dohoda nezměněna.

III. Závěrečná ustanovení

1. Tento Dodatek nabývá platnosti okamžikem podpisu oběma Smluvními stranami, nedojde-li k podpisu současně, dnem připojení pozdějšího podpisu.
2. Tento Dodatek sestávající ze tří (3) stran textu je vyhotoven ve dvou (2) exemplářích v českém a anglickém jazyce; v případě jakýchkoli rozporů je rozhodující znění české.
3. Tento Dodatek se řídí právem České republiky.
4. Smluvní strany prohlašují, že tento Dodatek vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, k jeho uzavření došlo po vzájemném projednání, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.

the Article III (4), due to a lack of available cash of the Borrower, will be added to the Loan principal as of 1st January of each following calendar year“.

5. The Article III of the Agreement shall be extended by Section 6 as follows:

“The Borrower may prepay the whole or any part of the Loan together with accrued Interest thereon, if the financing bank of the Debtor will agree with it“.

6. The provisions of the Agreement not mentioned in this Amendment remain unmodified.


III. Final Provisions

1. This Amendment is valid as of the day of its signature by both Contractual Parties; if not signed simultaneously then on the day of later signature.
2. This Amendment consisting of three (3) pages has been concluded in two (2) counterparts in Czech and English language. In case of any discrepancies the Czech wording shall prevail.
3. This Amendment is governed by the laws of the Czech Republic.
4. Contractual Parties proclaim that this Amendment has been concluded on basis of their mutual negotiations, expresses their free and true will and that it has not been concluded under pressure on remarkably disadvantageous conditions in witness whereof they affix their signatures.

V Praze/ In Prague on 31.12.2018


za/ on behalf of
Middle Europe Opportunity Fund III N.V.
Arcona Capital Fund Management B.V.
Guy St. John Barker LLB FRICS
Ředitel / Director

V Praze/ In Prague on 31.12.2018


za/ on behalf of
Arcona Capital Central European Properties, a.s.
Zbyněk Laube
člen představenstva/
Member of the Board of Directors