

ZÁPIS ZE ZASEDÁNÍ PŘEDSTAVENSTVA SPOLEČNOSTI	MINUTES OF THE BOARD OF DIRECTORS OF THE COMPANY
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 pod sp. zn. B 16436 (dále jen „Společnost“)	<i>ID No.: 247 27 873, with its registered seat at Politických vězňů 912/10, Nové Město, 110 00 Prague 1, the Czech Republic, registered with the Commercial Register maintained by the Municipal Court in Prague under No. B 16436 (hereinafter the “Company”)</i>
konaného dne 11. 11. 2021 v 15:00 hodin v sídle Společnosti.	<i>held on 11. 11. 2021 at 15:00 at the Company seat.</i>
Svolavatel: Guy St John Barker, předseda představenstva Společnosti	<i>Initiator: Guy St John Barker, the Chairman of the Board of Directors of the Company</i>
1. ZAHÁJENÍ	1. OPENING
Jednání představenstva zahájil předseda představenstva, pan Guy St John Barker, a uvedl, že jednání představenstva se účastní oba členové představenstva Společnosti, tj. pan Guy St John Barker a pan Ing. Zbyněk Laube.	<i>The Chairman of the Board of Directors, Mr. Guy St John Baker, has opened the meeting of the Board of Directors and stated, that both members of the Board of Directors are present, i.e. Mr. Guy St John Baker and Ing. Zbyněk Laube.</i>
Předseda představenstva dále konstatoval, že podle čl. 9 odst. 11 stanov Společnosti, je představenstvo způsobilé se usnášet, je-li na zasedání osobně přítomna více než polovina jeho členů. Vzhledem k tomu, že se jsou přítomni oba členové představenstva, je představenstvo usnášeníschopné.	<i>The Chairman of the Board of Directors has further stated that in accordance with Art. 9 (11) of the Articles of Association of the Company the Board of Directors is capable to take decisions, if more than half of its members is present at the meeting of the Board of Directors. Since both members of the Board of Directors are present, the Board of Directors is capable to take decisions.</i>
Předseda představenstva dále uvedl, že podle čl. 9 odst. 12 stanov Společnosti je k přijetí rozhodnutí ve všech záležitostech projednávaných na zasedání představenstva zapotřebí prostá většina všech členů představenstva. V případě rovnosti hlasů rozhoduje vždy hlas předsedy představenstva.	<i>The Chairman of the Board of Directors has further stated that in accordance with Art. 9 (12) of the Articles of Association of the Company a simple majority of all members of the Board of Directors is required to adopt resolutions in all matters discussed at the meeting of the Board of Directors. In the event of a tie, the vote of the Chairman of the Board of Directors always decides.</i>
Předseda představenstva dále konstatoval, že jednání představenstva má následující program, (dále jen „Program“):	<i>The Chairman of the Board of Directors further stated the meeting of the Board of Directors has the following agenda (hereinafter the “Agenda”):</i>

<p>1. Zahájení; 2. Volba předsedajícího a zapisovatele; 3. Projednání snížení základního kapitálu Společnosti; 4. Závěr.</p>	<p>1. <i>Opening;</i> 2. <i>Election of the chairman and the minutes recorder;</i> 3. <i>Consideration of the decrease of the share capital of the Company;</i> 4. <i>Closing.</i></p>
<p>2. VOLBA PŘESEDÁJÍCÍHO A ZAPISOVATELE</p>	<p>2. ELECTION OF THE CHAIRMAN AND THE MINUTES RECORDER</p>
<p>Předseda představenstva navrhl, aby předsedajícím jednání byl zvolen pan Barker, jakožto předseda představenstva a zapisovatelem zvolen pan Laube, jakožto člen představenstva.</p>	<p><i>The Chairman of the Board of Directors suggested voting on that Mr Barker, as the Chairman of the Board of Directors, will be elected as the Chairman of this meeting, and Mr. Laube, as the member of the Board of Directors, will be elected as the Minutes Recorder.</i></p>
<p>Dále následovala diskuze k tomuto bodu Programu.</p>	<p><i>The discussion over this item of the Agenda followed.</i></p>
<p>K uvedenému bodu Programu žádný z přítomných nevznesl žádný dotaz ani připomínku, a proto předseda představenstva navrhl, aby bylo hlasováno o tomto bodu.</p>	<p><i>No questions or objections to this item of the Agenda were raised by the shareholders so that the Chairman of the Board of Directors suggested voting on this item.</i></p>
<p>Protože nebylo žádných doplňujících návrhů, bylo přistoupeno k hlasování. Výsledek hlasování: 2 hlasů pro, 0 hlasů proti, nikdo se nezdržel hlasování. Hlasování proběhlo aklamací, přičemž představenstvo výše uvedené rozhodnutí jednomyslně schválilo.</p>	<p><i>Since no changes to the proposal were suggested the voting took place.</i> The result of voting: 2 of votes in favour, 0 against and 0 refrained. The voting was held in a form of an acclamation and the Board of Directors has unanimously approved the above stated resolution.</p>
<p>3. PROJEDNÁNÍ SNÍŽENÍ ZÁKLADNÍHO KAPITÁLU SPOLEČNOSTI</p>	<p>3. CONSIDERATION OF THE DECREASE OF THE SHARE CAPITAL OF THE COMPANY</p>
<p>V rámci tohoto bodu Programu předseda představenstva konstatuje, že:</p>	<p><i>Within this point of the Agenda the Chairman of the Board of Directors hereby states that:</i></p>
<p>Společnost je v důsledku nabytí vlastních akcií od bývalých akcionářů Společnosti, jež schválila valná hromada Společnosti dne 4.10.2021, vlastníkem: (i) 953 kusů kmenových listinných akcií na jméno o jmenovité hodnotě 1 000 Kč na akcii, pořadové číslo C0001 – C0953, emitovaných ve formě hromadné listiny č. H0004,</p>	<p><i>As a result of acquiring its own shares from its former shareholders, which was approved by the General Meeting of the Company on 4.10.2021, the Company is an owner of:</i> (i) 953 pieces of ordinary registered documentary shares with a value of CZK 1.000 per share, serial number C0001 – C0953, issued as the collective share No. H0004,</p>

<ul style="list-style-type: none"> (ii) 487 kusů kmenových listinných akcií na jméno o jmenovité hodnotě 1 000 Kč na akcii, pořadové číslo C7759 – C8245, emitovaných ve formě hromadné listiny č. H009, (iii) 3 ks kmenových listinných akcií na jméno o jmenovité hodnotě 25 000 Kč na akcii, pořadové číslo A528 - A530, (iv) 3 ks kmenových listinných akcií na jméno o jmenovité hodnotě 25 000 Kč na akcii, pořadové číslo A531 – A533,a (v) 3 ks kmenových listinných akcií na jméno o jmenovité hodnotě 25 000 Kč na akcii, pořadové číslo A537 – A539 (dále jen „Akcie“), (vi) Společnost je tedy vlastníkem 1 440 ks vlastních akcií o jmenovité hodnotě 1 000,- Kč a 9 ks vlastních akcií o jmenovité hodnotě 25 000,- Kč. Akcie jsou v celkové jmenovité hodnotě 1 665 000 Kč představují podíl ve výši 1665/26343 na základním kapitálu Společnosti, a (vii) emisní kurz Akcií byl splacen. 	<ul style="list-style-type: none"> (ii) <i>487 pieces of ordinary registered documentary shares with a value of CZK 1.000 per share, serial number C7759-C8245, issued as the collective share No. H009,</i> (iii) <i>3 pcs of ordinary registered documentary share with a value of CZK 25.000 per share, serial number A528 - A530,</i> (iv) <i>3 pcs of ordinary registered documentary share with a value of CZK 25.000 per share, serial number A531 – A533,</i> (v) <i>3 pcs of ordinary registered documentary share with a value of CZK 25.000 per share, serial number A537 – A539 (hereinafter the “Shares”),</i> (vi) <i>the Company is therefore the owner of 1.440 pcs of own shares with a value of CZK 1.000 per share and 9 pcs of own shares with a value of CZK 25.000 per share. The Shares amount to total value of CZK 1.665.000 and represent a share of 1665/26343 on the registered capital of the Company, and</i> (vii) <i>the issue price of the Shares has been paid up.</i>
<p>V rámci tohoto bodu Programu předseda představenstva dále konstatuje, že:</p>	<p><i>Within this point of the Agenda the Chairman of the Board of Directors hereby further states that:</i></p>
<p>1) z výroční zprávy Společnosti za rok 2020, jež obsahuje účetní závěrku Společnosti sestavenou ke dni 31. prosince 2020 (dále jen „Účetní závěrka“), která byla dne 30. dubna 2021 ověřena společností Deloitte Audit s.r.o., IČO 49620592, se sídlem Italská 2581/67, Vinohrady, 120 00 Praha 2, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 24349 vyplývá, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) neuhrzená ztráta minulých let Společnosti uvedená v Účetní závěrce vyjádřená v tisících Kč činí 139 241 tisíc Kč; (ii) hospodaření Společnosti skončilo v roce 2020 účetní ztrátou vyjádřenou v celých tisících Kč ve výši 1 510 tisíc Kč; 	<p>1) <i>from the annual report of the Company for the year 2020, which contains the financial statements of the Company prepared as of 31 December 2020 (the “Financial Statements”), which were audited on 30 April 2021 by Deloitte Audit s.r.o., Id. No. 49620592, with its registered seat at Italská 2581/67, Vinohrady, 120 00 Prague 2, registered with the Commercial Register maintained by the Municipal Court in Prague under No. C 24349 it follows that:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> (i) <i>the unpaid loss of previous years of the Company stated in the Financial Statements expressed in thousands of CZK amounts to CZK 139,241 thousand;</i> (ii) <i>the Company's operations ended in 2020 with an accounting loss expressed in thousands of CZK amounting to CZK 1,510 thousand;</i>

<p>2) dne 24. června 2021 byla Účetní závěrka schválena valnou hromadou Společnosti;</p> <p>3) dne 24. června 2021 valná hromada Společnosti rozhodla o přesunu účetní ztráty Společnosti vykázané za rok 2020 v celkové výši 1 509 969,81 Kč na účet neuhrazené ztráty minulých let;</p> <p>4) na základě informací, které má k dnešnímu dni představenstvo k dispozici, činí zůstatek účtu neuhrazených ztrát minulých let 140 751 374,88 Kč (dále jen „Ztráta“).</p> <p>5) Účetní závěrka tvoří <u>Přílohu č. 1</u> tohoto zápisu.</p>	<p>2) <i>on June 24, 2021, the Financial Statements were approved by the General Meeting of the Company;</i></p> <p>3) <i>on 24 June 2021, the General Meeting of the Company decided to transfer the accounting loss of the Company reported for 2020 in the total amount of CZK 1,509,969.81 to the account of the unpaid loss of previous years;</i></p> <p>4) <i>on the basis of the information available to the Board of Directors as of today, the balance of the account of unpaid losses of previous years amounts to CZK 140,751,374.88 (hereinafter referred to as “Loss”).</i></p> <p>5) <i>the Financial Statements are hereby enclosed as Annex no. 1.</i></p>
<p>V rámci tohoto bodu Programu následně předseda představenstva navrhl, aby představenstvo hlasovalo o tom, že:</p>	<p><i>Within this point of the Agenda the Chairman of the Board of Directors further proposed the Board of Directors of the Company voting on following:</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> • představenstvo Společnosti navrhuje, aby valná hromada Společnosti rozhodla, v souladu s § 544 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, v platném znění, o snížení základního kapitálu Společnosti za účelem úhrady Ztráty o částku 1 665 000,- Kč, přičemž nová hodnota základního kapitálu Společnosti bude 24 678 000,- Kč (dále jen „Snížení základního kapitálu“), přičemž představenstvo pověřuje pana Laubeho svoláním valné hromady Společnosti 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>the Board of Directors of the Company proposes, that the General Meeting decide, in accordance with in Section 544 of the Act No. 90/2012 Coll., on Commercial Companies and Cooperatives, as amended, to reduce the Company's share capital to cover Loss by an amount equal to CZK 1.665.000, while the new value of the Company's share capital will be CZK 24,678,000 (hereinafter the “Share Capital Decrease”), and that Mr. Laube is appointed to convene the General Meeting.</i>
<p>Dále následovala diskuze k tomuto bodu Programu.</p>	<p><i>The discussion over this item of the Agenda followed.</i></p>
<p>K uvedenému bodu Programu žádný z přítomných nevzněl žádný dotaz ani připomínku, a proto předseda představenstva navrhl, aby bylo hlasováno o tomto bodu.</p>	<p><i>No questions or objections to this item of the Agenda were raised by the shareholders so that the Chairman of the Board of Directors suggested voting on this item.</i></p>
<p>Protože nebylo žádných doplňujících návrhů, bylo přistoupeno k hlasování.</p> <p>Výsledek hlasování: 2 hlasů pro, 0 hlasů proti, nikdo se nezdržel hlasování. Hlasování proběhlo aklamací, přičemž představenstvo výše uvedené rozhodnutí jednomyslně schválilo.</p>	<p><i>Since no changes to the proposal were suggested the voting took place.</i></p> <p>The result of voting: 2 of votes for, 0 against and 0 refrained. The voting was held in a form of acclamation and the Board of Directors has unanimously approved the above stated resolution.</p>

4. ZÁVĚR	4. CLOSING
<p>Předseda představenstva uvedl, že všechna usnesení byla na dnešním jednání přijata jednomyslně všemi členy představenstva Společnosti a že k nim nebyly zaznamenány jakékoli námitky, připomínky či protesty. Poté předseda představenstva ukončil v 13:00 jednání představenstva.</p>	<p><i>The Chairman of the Board of Directors stated that all the decisions have been adopted by the Board of Directors unanimously by all members of the Board of Directors of the Company and that there were no objections, suggestions or protests raised. Then, the Chairman of the Board of Directors closed the meeting of the Board of Directors at 13:00.</i></p>
<p>Tento zápis je sepsán v českém a anglickém jazyce. V případě neshody jazykových verzí je rozhodující znění české.</p>	<p><i>These minutes are executed in Czech and English wording. In case of any discrepancies, the Czech wording shall prevail.</i></p>

V Praze dne/*In Prague on* 11. 11. 2021



Guy St John Barker

předseda představenstva a předsedající

Chairman of the Board of Directors and the Chairman of this meeting



Ing. Zbyněk Laube

člen představenstva a zapisovatel

Member of the Board of Directors and Minutes Recorder

Příloha č. 1/ Annex No. 1
Účetní závěrka
Financial Statements



Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Výroční zpráva

za rok

2020

OBSAH :

Textové část zprávy :

- Základní údaje o společnosti
- Údaje o statutárních a dozorčích orgánech společnosti
- Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti, stavu jejího majetku a vývoji za účetní období roku 2020
- Významné události po uzavření dne
- Předpokládaný vývoj společnosti a její činnosti
- Aktivita v oblasti výzkumu a vývoje
- Aktivita v oblasti investiční prostředků a pracovních vztahů
- Organizační složky v zahraničí
- Nabytí vlastních obchodních podílů/akcií
- Audit
- Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

Přílohy (součástí součástí zprávy):

- Účetní závěrka
- Zpráva auditora
- 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, Pohořbých věžů 912/30, 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
- zajišťování faktury provedení nemovitostí, bytů a nebytových prostor,
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 firemního záznamu.

Společnost je započta v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, kóda 16436. Společnost vznikla 1. října 2010 jako společnost nástupnická na základě vnitrozákladní fúze slyšovacími zastupujícími společnostmi MEI Properties, a.s. a DELTATEO, s.r.o.

Ke dni 31. prosince 2020 je základní kapitál 26 343 tis. Kč a je zcela splacen.

Společnost má k datu 31. prosince 2020 následující akcie:

Počet akcií	Druh akcií	Nominální hodnota (Kč)	Hodnota celkem (Kč)
546	lícenové akcie na jméno v listinné podobě	25 000	13 650 000
4	lícenové akcie na jméno v listinné podobě	5 000	20 000
3	lícenové akcie na jméno v listinné podobě	15 000	75 000
12 698	lícenové akcie na jméno v listinné podobě	1 000	12 698 000
Celkem			26 343 000

Údaje o statutárních a dozorčích orgánech společnosti

Členové představenstva o dozorčí rady k 31. prosinci 2020

Členové představenstva
Guy St John Barber (předseda)
Ing. Zbyněk Laube

Členové dozorčí rady
Tina Kathrin Baus (člen)

Za společnost jedná každý člen představenstva samostatně.

Změny v obchodním rejstříku

V roce 2020 byly provedeny následující změny v obchodním rejstříku:

Dne 17.7.2020 došlo k přidání titulu Ing. v člena představenstva:
Ing. ZBYNĚK LAUBE, dat. nar. 22. září 1976
Za Věžeňou 1811, Baroun-Město, 266 01 Baroun
Den vzniku čestnosti: 15. května 2019

Dne 17.7.2020 došlo ke změně funkce u paří Raub z předsednické dozorčí rady na jejího člena:
TINA - KATHRIN BAUS, dat. nar. 1. prosince 1976
81673 Moichov, Maria-Theresia-Strasse 5, Spolková republika Německo
Den vzniku čestnosti: 30. června 2020

Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti, stavu jejího majetku a vývoji za účetní období roku 2020

Společnost je vlastním portfoliem nemovitostí původně vlastněných společností QZ Czech Realtime a.s., která nabyta v roce 2006. Nemovitosti jsou lokalizovány ve velkých městech, která tvoří krající a další města České republiky výjma Prahy. Celková pronájemná plocha budov činí více než 110 000 m².

Předpokladem podnikání společnosti je říjí pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb a říjí výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 firemního záznamu. Co do přístupu podnikání a co do podnikatelské činnosti společnosti nedošlo v uplynulém účetním období roku 2020 k žádným změnám.

Člen společnosti je dosud nečlenský výnos z pronájmu nemovitostí a příležitostný prodej jednotlivých nemovitostí z portfolia v případech zkolápaní nabývatel, resp. ústavní odpovědnosti prodejní ceny. V posléze říjí projektu bude členem prodeje celého portfolia nemovitostí.

Rok 2020 byl poznamenán epidemií Covid-19. Její vlivy na naše nájemce a naši dlouhodobou úroveň desetin sledujeme a vyhodnocujeme. Poskytnuté krátkodobé úrovy během 2020 jistěly pod úroveň 0,5% reálných tržeb.

Najvýznamnější složkou aktiv společnosti byla i v roce 2020 aktiva dlouhodobá, konkrétně se jedná o dlouhodobý hmotný majetek, který je i nadále předmětem zájmu práva ve prospěch Raiffeisenbank a.s.

Aktivní společnosti jsou kryty zejména cizími zdroji, a to především úvěrem Raiffeisenbank a.s. a ke konci roku 2020 dlouhodobými závazky vůči spřízněným osobám.

V roce 2020 společnost eviduje pouze bankovní úrovy, jejichž splátky jsou v souladu s provozním totem hutovosti. Společnost byl poskytnut společností Raiffeisenbank a.s. úvěr ve výši 1 299 milionů Kč na účel projektu v roce 2018, příkrmě slyšující reuhradování částky úrovy ke konci roku 2020 činila 463 milionů Kč. Ve 2. pololetí 2019 byl tento úvěr refinancován částkou 640 mil. Kč od stejné banky, což Společnost dovolila splatit jistinu ostatních příkrmě od nebankovních subjektů ve výši 167 mil. Kč. Maturovaná částka úrovy ke konci roku 2020 činila 577 mil. Kč.

Nadále však má společnost závazky vůči nebankovním subjektům, jejich úrovně náklady mají významný vliv na hospodářské výsledky společnosti. Společnost řeší časovou úhradu těchto závazků ziskovým finančním prostředkům, a to formou prodeje vybraných nemovitostí a formou přeřazení těchto závazků jiným zdrojům a na 25m úrovním zátahem.

V průběhu 2020 provedla společnost prodej 4 nemovitostí – dvou objektů v Českých Budějovicích a po jednom objektu v Kladně a Kroměříži, z jeho výnosu v běžném období úhradila formou použitelné mimořádné splátky část úrovy Raiffeisenbank a.s.

Za rok 2020 dosáhla společnost celkové ztráty ve výši 1,51 milionu Kč.

Představenstvo společnosti má v plánu v průběhu roku 2021 i nadále posilovat kapitálovou strukturu společnosti, a to:

- restrukturizací závazků a jejich možným nahrazením novými závazky s nižší úrovní zátahem;
- prodejem vybraného majetku, zejména takového, který je předmětem práva identifikován jako prodejní a nestrategické povahy;
- zvýšením obnosů nemovitostí a průměrné sazby nájemného na 12 m²;
- snížením provozních nákladů a poplatků.

Potvrzujeme, že jsme zhodnotili dopad epidemie Covid-19 na účetní závěrku k 31. prosinci 2020. Toto hodnocení zahrnuje nejlepší možný odhad důsledků epidemie na výši nájemného a příjmy z nájemného i na naši schopnost inkasovat pohledávky a splácet závazky, vyvážit budoucí příjmy a zajistit přístup k financování.

Významné události po rozvahovém dni

Společnost pečlivě sleduje aktuální vývoj epidemie koronavirov. Zdravotní důsledky této epidemie i hospodářské důsledky opatření, která vědka přijata s cílem zabránit šíření nákazy, budou mít bezpochyby výšné negativní dopady na tržní prostředí, v němž Společnost působí. Společnost bude nadále průběžně přehodnocovat a upravovat svou strategii a činnost, aby těmto dopadům mohla čelit okamžitě po jejich vzniku. Tyto okolnosti mohou v roce 2021 vést k významným změnám v provozní výkonnosti Společnosti.

Koncem roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a způsobil rozsáhlé ekonomické škody i když v době zveřejnění této účetní závěrky vedení Společnosti nenasledovalo významný pokles prodeje, situace se neustále mění, a proto nelze předvídat budoucí dopady této pandemie na činnost Společnosti. Vedení Společnosti bude pokračovat v monitorování potenciálního dopadu a podnikne veškeré možné kroky ke zmiňování jakýchkoli negativních účinků na Společnost.

Vedení Společnosti zvažilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo z průběhu v 2020 k závěru, že naproti významný vliv na předpokládané nepřetrválo tržní podmínky. Vzhledem k tomu byla tato výroční zpráva a účetní závěrka k 31. 12. 2020 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

K datu sestavení účetní závěrky nejpoze vedení společnosti usnesly žádné jiné významné následné události, které by ověřily účetní závěrku k 31. prosinci 2020, než výše uvedené.

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 napříč různými aktivizací v oblasti pronajímání, na druhé straně prodej vybraných nemovitostí třetí straně.

Po konci účetního období došlo, z celkového počtu 36 nemovitostí, k prodeji 30 nemovitostí v celkové částce 220,5 mil. Kč. Celková prodejní cena převyšuje o téměř 2% souhrnnou hodnotu tržního ocenění uvedených nemovitostí dle stavu k 31.12.2020.

V roce 2021 a v dalších obdobích budeme k prodeji zvažovat pronájem nemovitostí s podprůměrnými výnosy. Předcházející vedení společnosti proto sleduje vývoj na nájemním trhu, aby společnost mohla dle výhodnosti některé aktivity prodat a následně je i případně nahradit perspektivnějšími aktivitami.

Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost nemá aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

Aktivity v oblasti životního prostředí a pracovních právních vztahů

Společnost nemá žádné aktivity v oblasti životního prostředí.

Ke dni 31. prosince 2020 neměla společnost žádné zaměstnance. Většinu svých činností společnost zajišťuje na základě dohazovacích smluv. Společnost má uzavřeny smlouvy o výkonu funkcí se česky státními orgány společnosti.

Organizační struktura a záznamy

Společnost nemá žádné organizační složky v zahraničí.

Nabývání vlastních akciových podílů/akcií

Společnost neměla v roce 2020 vlastní obchodní podíly ani akcie či obchodní podíly ovládající osoby.

5

Audit

Společnost je v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, zejm. § 20 a 21, v platném znění, povinná 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 součástí.

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

V Praze, dne 30. dubna 2021


Guy St. John Barker
předseda představenstva


Ing. Zbyněk Laube
člen představenstva

6

Účetní závěrka k 31.12.2020

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2020

Název společnosti: Arcona Capital Central European Properties, a.s.
Sídlo: Poříčických věžů 912/10, Nové Město, 110 00 Praha 1
Právní forma: akciová společnost
IČO: 247 27 873

Součástí účetní závěrky:

Rozvaha
Výkaz zisku a ztráty
Přehled o změnách vlastního kapitálu
Přehled o peněžních tocích
Příloha

Účetní závěrka byla sestavena dne 30. dubna 2021.

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
Guy St. John Barker	
Ing. Zbyněk Laube	

PŘEHLED O PENEŽNÍCH TOCÍCH (CASH FLOW)		Arcona Capital Central European Properties, a.s.	
Období končící 31.12.2020 (v tisících Kč)		Polešických věžů 912/10	
		Období do 31.12.2020	Období do 31.12.2019
A	Převodní stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	209 020	27 500
	Přidání prostředků a prodeje dlouhodobých aktiv		
	Přidání stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů po přeměně		
	Přidání úvěrů z dlouhodobých finančních investic		
	Výsledek hospodaření před zdaněním	10 547	-78 881
A.1	Úprava zisku z hospodaření	58 427	1 920
A.1.1	Úprava zisku z hospodaření	25 827	17 121
A.1.2	Změna stavu správných prostředků a rezerv	-7 210	46 176
A.1.3	Změna stavu správných prostředků a rezerv	5 490	-23 676
A.1.4	Úprava zisku z hospodaření	46 250	59 800
A.2	Úprava zisku z hospodaření	48 350	20 280
A.2.1	Změna stavu pracovních kapitálů	-20 410	-207 571
A.2.2	Změna stavu pohledávek a závazků z obchodní činnosti	11 194	1 760
A.2.3	Změna stavu pohledávek a závazků z obchodní činnosti	4 360	131 617
A.2.4	Změna stavu pohledávek a závazků z obchodní činnosti	27 800	-18 500
A.3	Výsledek hospodaření	48 350	54 639
A.4	Průběh úroků	398	121
A.5	Změna stavu pohledávek a závazků z obchodní činnosti	1 612	-429 598
A.6	Změna stavu pohledávek a závazků z obchodní činnosti	-429 598	429 598
A.7	Výsledek hospodaření	21 898	26 461
A.8	Výsledek hospodaření	137 200	17 500
A.9	Změna stavu pohledávek a závazků z obchodní činnosti	235 200	1 333
A.10	Přidání úvěrů z dlouhodobých finančních investic		
A.11	Změna stavu pohledávek a závazků z obchodní činnosti	73 890	136 340
A.12	Změna stavu pohledávek a závazků z obchodní činnosti	-73 890	136 340
A.13	Změna stavu pohledávek a závazků z obchodní činnosti	28 690	17 620
A.14	Změna stavu pohledávek a závazků z obchodní činnosti	148 120	188 420

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2020
(v tisících Kč)

Změny v obchodním rejstříku

V roce 2020 byly provedeny následující změny v obchodním rejstříku:

Dne 17.7.2020 došlo k přidání titulu Ing. u člena představenstva:
Ing. ZBYNĚK LAUBE, dat. nar. 22. září 1976
Za Vinohradní 1811, Beroun-Město, 266 01 Beroun
Den vzniku členství: 15. května 2019

Dne 17.7.2020 došlo ke změně funkce u paní Rauh / předsedkyně dozorčí rady na jejího člena:
TINA - KATHRIN RAUH, dat. nar. 1. prosince 1976
81675 Mnichov, Maria-Theresa-Strasse 5, Spolková republika Německo
Den vzniku členství: 30. června 2020

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 připravena 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 2019 jsou uvedeny v souladu s uspořádáním a označováním položek rozvahy a výkazu zisku a ztráty dle vyhlášky v platném znění pro rok 2020.

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.

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2020
(v tisících Kč)

1. Charakteristika a hlavní aktivity

Vznik a charakteristika společnosti

Společnost vznikla 1. října 2010 jako společnost nástupnická na základě vnitroskupinové 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 nemovitosti, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitosti, bytů a nebytových prostor. Společnost je vlastněm portfolia nerovnováží nacházejících v tuzemsku.

Společnost nemá vlastní zaměstnance a činnost společnosti je zajišťována dodavatelským způsobem.

Vlastníci společnosti

Akcionáři společnosti k 31. prosinci 2020 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.
Polešických věžů 912/10
Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika

Identifikační číslo

247 27 873

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2020

Členové představenstva	Členové dozorčí rady
Guy St John Barker (předseda)	Tina Kathrin Rauh (předsedkyně)
Ing. Zbyněk Laube	

Za společností jedná každý člen představenstva samostatně.

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2020
(v tisících Kč)

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

Majetek	Metoda	Doba odpisování
Stavby	Liniární	30/50 let
Stroje a přístroje	Liniární	5 let

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

Technická zhodnocení na majetném majetku jsou odpisována lineárním 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 ziskové 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 Společnost ze znaleckých posudků, z analýz připravených externími znalci i z interních ocenění.

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

Rezervy

Rezerva 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 začleňuje zjištěnou daňovou povinnost.

c) Přepočty cizích měn

Společnost používá pro přepočty 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 přepočtována podle kurzu devizového trhu vyhlášeného ČNB. Normalizované 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.

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2020
(v tisících Kč)

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

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

e) Klasifikace závazků

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

f) Výnosy

Tržby z pronájmu jsou zúčtovány k datu poskytnutí služeb a jsou vykázány po odečtení slev a daně z přidané hodnoty. Výnos z přeřazení nákladů je vykázán v období, s nímž časově a věcně souvisí. V případě prodeje nemovitosti jsou tyto tržby zúčtovány k datu podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí a jsou vykázány v poloze Tržby z prodaného dlouhodobého majetku a materiálu po odečtení slev a daně z přidané hodnoty. Odpovídající náklady jsou vykázány v poloze 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 majetka, 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 situacích, kdy účetní hodnoty majetku a závazků nejsou zcela evidovány z jasných 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 zahrnovány v období, ve kterém jsou tyto odhady revidovány, pokud se revize týká pouze daného účetního období, nebo v období revize a budoucích obdobích, pokud revize ovlivňuje současně i budoucí období. Odhady a výchozí předpoklady použité v běžném účetním období ovlivňují především hodnotu vykázaného dlouhodobého hmotného majetku a odloužené daň.

h) Peněžní prostředky uložené k zajištění bankovních úvěrů

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

i) Peněžní prostředky složené na vízovém účtu

Peněžní prostředky související s prodejem dlouhodobého majetku uložené na vízovém účtu (escrow účet) jsou k rozvahovému dni v případě, že nejsou splněny všechny požadavky na uvolnění těchto peněžních prostředků, vykázovány jako jiné krátkodobé pohledávky z důvodu omezené dostupnosti společnosti s těmito peněžními prostředky.

j) Deriváty

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

4

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2020
(v tisících Kč)

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,
- 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 % změny reálných hodnot nebo peněžních toků zajišťovaných nástrojů odpovídající zajišťovanému riziku,
- v případě zajištění peněžních toků je očekávaná transakce výsoco pravděpodobná a představitel rizika, že v peněžních tocích dojde ke změněm, 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 zúčtovávaných 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 poloze „Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků“. Neefektivní část je zahrnuta ve výkazu zisku a ztráty.

5

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2020
(v tisících Kč)

3. Dlouhodobý majetek

	Průmysly	Služby	Výroba	Násl. majetky	Poslytnost zálohy	Celltan 2020	Celltan 2019
Průmyslový sektor							
Zůstatek k 1.1.	63 306	1 385 505	3 192	4 798	—	1 376 804	1 371 100
Přidání	—	24 854	—	20 369	1 000	46 223	53 848
Úbytky	-7 190	-159 795	-128	-21 024	—	-192 137	-214 335
Přecenění	—	—	—	—	—	—	-25 836
Zůstatek k 31.12.	56 116	1 170 574	3 064	136	1 000	1 230 970	1 176 883
Služby							
Zůstatek k 1.1.	—	250 230	1 948	—	—	261 228	237 990
Přidání	—	150 779	18	—	—	150 817	43 395
Úbytky	—	-159 795	-428	—	—	-159 923	-20 157
Přecenění	—	—	—	—	—	—	—
Zůstatek k 31.12.	—	249 214	2 438	—	—	252 122	261 228
Opravné položky							
Zůstatek k 1.1.	—	-48 680	—	—	—	-48 680	—
Změna stavu opr. položek	—	10 800	—	—	—	10 800	-48 680
Zůstatek k 31.12.	—	-37 880	—	—	—	-37 880	-48 680
Zám. hodn. 1.1.	63 306	884 974	201	4 800	—	963 421	1 133 118
Zám. hodn. 31.12.	56 116	883 430	206	136	1 000	940 968	1 066 976

Celltanový počet nemovitostí činí 36 k 31. prosinci 2020 (2019 – 40).

Mezi nejvýznamnější úbytky dlouhodobého majetku v roce 2020 patřil prodej nemovitostí v Českých Budějovicích, Kolíně a Kroměříži.

Hodnota majetku uvedená ve značném posuvku připraveném společností CBRE s.r.o. k 31. prosinci 2020 a schváleném vedením společnosti byla u některých budov nižší než hodnota vykázána v účetnictví. Společnost vytvořila opravné položky k budovám v příjmech, kdy byla hodnota nebo prodejní cena nižší než účetní hodnota. Společnost k 31. prosinci 2020 vykazovala opravnou položku k dlouhodobému majetku ve výši 37 880 tis. Kč (2019 – 48 680 tis. Kč).

Majetek zatížený zástavním právem je uveden v bodě 11.

6

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2020
(v tisících Kč)

4. Dlouhodobý finanční majetek

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

Základní kapitál	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
Celltan		5

Společnosti cebyly během 2019 - 2020 aktivní.

5. Pohledávky a závazky z obchodních vztahů

- Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů činí 12 351 tis. Kč (2019 – 5 180 tis. Kč), opravná položka k poskytnutým pohledávkám k 31. prosinci 2020 činí 5 645 tis. Kč (2019 – 2 163 tis. Kč).
- Krátkodobé závazky z obchodních vztahů činí 9 323 tis. Kč (2019 – 7 306 tis. Kč), z toho po splatnosti 0 tis. Kč (2019 – 0 tis. Kč).

6. Krátkodobé přijaté zálohy

Krátkodobé přijaté zálohy ve výši 5 406 tis. Kč (2019 – 15 015 tis. Kč) představují především přijaté úhrady v souvislosti s proslápním nemovitosti a záloh na správu nemovitosti.

7. Dohadné účty aktivní

Dohadné účty aktivní ve výši 6 210 tis. Kč (2019 – 3 076 tis. Kč) se vztahují k vyúčtování služeb předčasně uzavřených nájemních, zejména za tržebného tepla.

8. Opravné položky

	Opravné položky k pohledávkám
Zůstatek k 1.1.2020	2 163
Změna během účetního období	+3 482
Zůstatek k 31.12.2020	5 645

7

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2020
(v tisících Kč)

9. Základní kapitál a emisní ážio

	Základní kapitál	Ážio	Celkem
546 akcií na jmenno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 25 000 Kč	13 650	–	13 650
4 ks akcie na jmenno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 5 000 Kč	20	–	20
1 ks akcie na jmenno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 15 000 Kč	15	–	15
12 458 ks akcií na jmenno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 Kč	12 458	725 502	237 960
Základní k 31. 12. 2020	26 543	725 502	752 045

10. Vlastní kapitál

Ke dni sestavení účetní závěrky nebylo rozhodnuto o vypořádání účetního hospodářského výsledku za běžné účetní období. Účetní zůstatek běžného období bude převeden na účet neuhrazené ztráty minulých let.

11. Bankovní úvěry

2019	Splatnost	Úroková sazba	Základní k 31.12.2019	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v nadř. letech
Úvěr	2021	3M Právor + 1,89%	654 244	26 546	627 698	0
Celkem			654 244	26 546	627 698	0

2020	Splatnost	Úroková sazba	Základní k 31.12.2020	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v nadř. letech
Úvěr	2024	3M Právor + 1,89%	576 993	61 965	515 028	–
Celkem			576 993	61 965	515 028	–

Bankovní úvěr od Raiffeisenbank a.s. byl ke dni 24. 10. 2020 refinancován stejnou bankou.

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 prodaje nemovitosti je provedena mimořádná splátka úvěru.

Úrokové riziko spojené s bankovním úvěrem je zajištěno uzavřením úrokového swapu v roce 2020.

8

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2020
(v tisících Kč)

Od 1. ledna 2017 Společnost začala aplikovat zajišťovací účetnictví. Reálná hodnota zajišťovacích derivátů poněkud ovlivňuje účinnost daně je v souladu s účetními postupy uvedenými v bodě 2j) určována jako Očerňovací rozdíly z přečtení uzavřelky ve vlastním kapitálu společnosti.

2019	Datum uzavření	Splatnost	Měna	Nominální hodnota	Reálná hodnota
Úrokový swap	22.12.2014	31.1.2020	CZK	477 236	1 389 (pohledávka)

2020	Datum uzavření	Splatnost	Měna	Nominální hodnota	Reálná hodnota
Úrokový swap	24.6.2020	31.10.2024	CZK	318 328	3 576 (pohledávka)

12. Informace o tržbách

Tržby společnosti představují tržby z pronájmu bytových a nebytových prostor v Československu a tržby ze služeb souvisejících s tímto nájmem. V roce 2020 tyto tržby činily 175 560 tis. Kč (2019 – 173 354 tis. Kč).

Tržby z prodeje dlouhodobého majetku ve výši 137 500 tis. Kč představují prodej 4 nemovitostí v roce 2020 (2019 – 27 000 tis. Kč za 1 nemovitost).

13. Ostatní finanční náklady a výnosy

Ostatní finanční výnosy představují především realizované a nerealizované kurzové zisky ve výši 57 tis. Kč za rok 2020 (2019 – 4 222 tis. Kč) a výnosy z derivátových operací za rok 2020 činily 469 tis. Kč (2019 – 5 313 tis. Kč).

Ostatní finanční náklady zahrnují především realizované a nerealizované kurzové ztráty a bankovní poplatky ve výši 10 315 tis. Kč za rok 2020 (2019 – 2 416 tis. Kč) a náklady z derivátových operací v roce 2020 byly ve výši 264 tis. Kč (2019 – 1 023 tis. Kč).

14. Informace o spřízněných osobách

a) Transakce se spřízněnými stranami

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

	Krátkodobý zůstat		Dlouhodobý zůstat	
	2019	2020	2019	2020
Vzájemné účtování	–	–	–	–
Ostatní spřízněné osoby	–	–	315 668	313 152

Společnost eviduje přijaté půjčky od společnosti MEOFF III, N.V. ve výši 221 138 tis. Kč (2019 – 222 885 tis. Kč) a Florijn Investments B.V. ve výši 92 013 tis. Kč (2019 – 92 784 tis. Kč) včetně kapitalizovaných úroků. Úrokové sazby obou půjček jsou fixní ve výši 8 %. Obě půjčky jsou poskytnuty v EUR a splatné 30. června 2024. Za rok 2020 činily úrokové náklady 26 015 tis. Kč (2019 – 37 343 tis. Kč).

9

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2020
(v tisících Kč)

Tyto půjčky jsou podřízeny bankovnímu úvěru.

b) Odměny a půjčky členům statutárních a dozorčích orgánů

	Přelovované		Dovozní reálné	
	2020	2019	2020	2019
Počet členů	2	2	1	1
Odměny z titulu výkonu úřadu	120	120	60	60

Závazky vůči členům statutárních a dozorčích orgánů k 31. prosinci 2020 činí 48 tis. Kč (2019 – 48 tis. Kč) a jsou vykázány jako jiné krátkodobé závazky.

Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění činí 31 tis. Kč (2019 – 31 tis. Kč).

15. Sítě – daňové závazky a pohledávky

Daňové závazky činí 14 tis. Kč (2019 – 14 tis. Kč).

V pozici Sítě – daňové pohledávky ve výši 1 223 tis. Kč (2019 – 1 055 tis. Kč) vykazuje Společnost k 31. prosinci 2020 především pohledávku z titulu daně z přidané hodnoty.

V roce 2020 byla rezerva na daň z příjmů ve výši 0 tis. Kč (2019 – 0 tis. Kč).

16. Dobroděné účty pasivní

Dobroděné účty pasivní ve výši 11 593 tis. Kč (2019 – 13 652 tis. Kč) se vztahují především k vyčíslování služeb převážně v rámci nájmu, zejména za dodávky elektrické energie, a dále za dodávky ostatních služeb, které včetně a časové souvisí s účetním obdobím, ale ke kterým k datu účtovací závěrky nebyla obdržena faktura.

17. Daň z příjmů

a) Splacení

Za zdaňovací období 2020 Společnost vykazuje daňovou povinnost z titulu daně z příjmu právnických osob ve výši 71 tis. Kč.

Odložená

	Pohledávky		Závazky		Rozdíl	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Dobroděný časový majetek	–	–	-69 421	-69 565	-69 421	-69 565
Pohledávky	411	–	–	–	411	–
Elektrická čin drívím (účetní do vlastního kapitálu)	–	–	-204	-479	-264	-479
Odsazená daňová pohledávka (závazek)	411	–	-69 685	-61 244	-69 274	-61 244

V souladu s účetními postupy uvedenými v bodě 2 (d) byla pro výpočet odložené daně použita daňová sazba 19 % (2019 – 19 %).

10

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2020
(v tisících Kč)

18. Informace o odměnách statutárním auditorům

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

19. Závazky nevymákané v rozvaze

Společnost nemá závazky, které by nevymákala v rozvaze k 31. prosinci 2020 ani 31. prosinci 2019.

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 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:

	Základní k 31.12.	
	2020	2019
Peněžní prostředky v pokladně	13	8
Peněžní prostředky na účtech	140 100	109 421
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	140 113	109 429

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

21. Významné následné události

Po konce účetního období došlo, z celkového počtu 16 nemovitostí, k prodeji 10 nemovitostí v celkové částce 220,5 mil. Kč. Celková prodejní cena převýšila o téměř 2% současnou hodnotu tržního ocenění uvedených nemovitostí dle stavu k 31.12.2020.

Vedle Společnosti nejsou známy žádné jiné významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2020.

11

Zpráva nezávislého auditora

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA Pro akcionáře společnosti Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Se sídlem: Politických vězňů 912/10, Nové Město, 110 00 Praha 1

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Arcona Capital Central European Properties, s.r.o. (dále také „společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2020, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící k tomuto datu a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru o přiložené účetní závěrce pozitivě věrný a povlivý obráz finanční police společnosti Arcona Capital Central European Properties, a.s. k 31. prosinci 2020 a její finanční výkonnosti a peněžních točů za rok končící k tomuto datu v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími specifickými dohodami. Naše odpovědnost stanovena těmito předpisy je podstatněji popsána v oddílu Odpovědnosti auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditech a Českým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na společnost nezávislí a správní jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Dovolujeme si, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytlují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatní informace jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo společnosti.

Mě výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či na něm založena či účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se (ne) jako tyto informace nejeví jako významné (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 (materiálnosti), zda případně se odlišují od uvedených požadavků či byly způsobě ověřit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, jež 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.
- 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 neobstávají významně (materiálně) výrazně nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informací žádné významné (materiálně) výrazné nesprávnosti nezjistili.

Deloitte audituje společnost Arcona Capital Central European Properties, s.r.o. v souladu s předpisy Komory auditorů České republiky pro audit. Společnost Arcona Capital Central European Properties, s.r.o. je registrovaná společnost s ručením omezeným. Deloitte je registrovaná společnost s ručením omezeným. Deloitte Audit s.r.o. je registrovaná společnost s ručením omezeným.

Odpovědnost představenstva společnosti za účetní závěrku

Představenstvo společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a povlivý obráz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považují za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiálně) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo společnosti povinni posoudit, zda je společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, poslat v příloze účetní závěrky zvláštní vyjádření se jejího nepřetržitého trvání a použití příslušného nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje trvání společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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 (materiálně) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditní postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazy informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiálně) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiálně) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, číselná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vztáhem kontrolním systémem společnosti relevantním pro audit v daném rozsahu, abychom mohli navrhnout auditní 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 představenstvo společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladů nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazy informace existuje významná (materiálně) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost společnosti nepřetržitě trvat. Avšak dojdeme k závěru, že taková významná (materiálně) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, 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 odbornou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zahrnuje podstatné transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naši povinnosti je informovat představenstvo 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.

V Praze dne 30. dubna 2021

Auditorská společnost:
 Deloitte Audit s.r.o.
 evidenční číslo 079

Statutární auditor:
 Vlastav Moja
 evidenční číslo 2330

Deloitte a.s.

Vlastav Moja

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

ZPRÁVA statutárního orgánu společnosti Arcona Capital Central European Properties, a.s.	REPORT of the statutory body of the company Arcona Capital Central European Properties, a.s.
o vztazích za rok 2020 zpracovaní dle § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOK“)	on relations for the year 2020 drafted in accordance with Section 82 of the Act No. 90/2012 Coll., on Commercial Companies and Cooperatives (Business Corporations Act), as amended (hereinafter the “BCA”)
PREAMBULE Představenstvo Ovládané osoby, jak je definována níže, v souladu s ustanovením § 82 a následně ZOK vypracovalo na základě své povinnosti písemnou zprávu o vztazích mezi ovládací osobou a ovládanou osobou a mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládací osobou. Vztahy jsou popsány způsobem příslušejícím k nutnosti respektovat ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“) týkajících se obchodního tajemství.	PREAMBULE In accordance with Section 82 et seq. of the BCA and by reason of its legal obligations, the Board of Directors of the Controlled entity, as defined below, has prepared a written report on the relations between the controlling entity and the controlled entity and between the controlled entity and other controlled entities controlled by the same controlling entity. These relations are described in a manner respecting Section 504 of the Act No. 89/2012 Coll., the Civil Code (hereinafter the “CC”) regarding business secrets.
L. ZÚČASTNĚNÉ OSOBY 1. Ovládaná osoba: Společnost: Arcona Capital Central European Properties, a.s. se sídlem: Politických vězňů 912/10, Nové Město, 110 00 Praha 1 IČO: 247 27 873 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 16436 (dále jen „Ovládaná osoba“)	L. INTERESTED ENTITIES 1. Controlled entity: Company: Arcona Capital Central European Properties, a.s. seated at: Politických vězňů 912/10, Nové Město, 110 00 Prague 1 ID No.: 247 27 873 registered with the Commercial Register kept by the Municipal Court in Prague, File No. B 16436 (hereinafter the “Controlled entity”)
2. Ovládací osoba: Společnost: ME3-Czech Offices II C.V. se sídlem: De Entree 55, 1101BH Amsterdam, Nizozemské království IČO: 819446014 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném nizozemskou Obchodní komorou, sp. zn. 08175938. (dále jen „Ovládací osoba“)	2. Controlling entity: Company: ME3-Czech Offices II C.V. seated at: De Entree 55, 1101BH Amsterdam, the Kingdom of the Netherlands ID No.: 819446014 registered with the Commercial Register maintained by the Netherlands Chamber of Commerce, No. 08175938. (hereinafter the “Controlling entity”)

ROZHODNÉ OBDOBÍ	RESPECTIVE PERIOD
Tato zpráva je zpracována za poslední účetní období, tj. za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 (dále jen „Rozhodné období“).	This report has been prepared in relation to the last accounting period, that is to say, from 1.1.2020 to 31.12.2020 (hereinafter the “Respective period”).
III. ÚLOHA OVLÁDAJÍCÍ OSOBY VE VZTAHU K OVLÁDANÉ OSOBĚ Prostřednictvím Ovládané osoby realizuje Ovládací osoba své investice v oblasti nemovitostí v České republice.	III. ROLE OF THE CONTROLLING ENTITY IN RELATION TO THE CONTROLLED ENTITY The Controlling entity made its investments in real estate in the Czech Republic via the Controlled entity.
IV. SMLOUVY A DOHODY UZAVŘENÉ MEZI ZÚČASTNĚNÝMI OSOBAMI Mezi Ovládací osobou a Ovládanou osobou nebyly v Rozhodném období uzavřeny žádné smlouvy či dohody.	IV. CONTRACTS AND AGREEMENTS CONCLUDED BETWEEN INTERESTED ENTITIES No contracts or agreements have been concluded between the Controlling entity and the Controlled entity during the Respective period.
Mezi Ovládanou osobou, jako dlužníkem, a osobou ovládací Ovládací osoba, společností Florja Investments B.V., se sídlem Rijksweg 162b, 1906BM Lisse, Nizozemské království, IČO: 003187640, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném nizozemskou Obchodní komorou, sp. zn. 37012258, jako věřitelem, byla dne 16. června 2013 uzavřena smlouva o úvěru, jež byla platná a účinná po celou dobu trvání Rozhodného období. Úvěr je splatný 30. června 2024.	The Controlled entity, as the debtor, and the controlling entity of the Controlling entity, being the company Florja Investments B.V., seated at Rijksweg 162b, 1906BM Lisse, the Kingdom of the Netherlands, ID No.: 003187640, registered with the Commercial Register maintained by the Netherlands Chamber of Commerce, No. 37012258, as the creditor, concluded a loan agreement on 16 June 2013 that was valid and effective during the whole Respective period. The loan is payable on 30 June 2024.

Mezi Ovládanou osobou, jako dlužníkem, a jejím akcionářem, společností Middle Europe Opportunity Fund III N.V., se sídlem De Entree 55, 1101BH Amsterdam, Nizozemské království, IČO: 817844260, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném nizozemskou Obchodní komorou, sp. zn. 08158471, jako věřitelem, byla dne 1. srpna 2018 uzavřena úvěrová smlouva, jež byla platná a účinná po celou dobu trvání rozhodného období. Úvěr je splatný 30. června 2024.	The Controlled entity, as the debtor, and its shareholder, being the company Middle Europe Opportunity Fund III N.V., seated at De Entree 55, 1101BH Amsterdam, the Kingdom of the Netherlands, ID No.: 817844260, registered with the Commercial Register maintained by the Netherlands Chamber of Commerce, No. 08158471, as the creditor, concluded a loan agreement on 1 August 2018 that was valid and effective during the whole Respective period. The loan is payable on 30 June 2024.
V. JINÁ PRÁVNÍ JEDNÁNÍ A OPATŘENÍ V Rozhodném období nebyla Ovládanou osobou na popud nebo v zájmu Ovládací osoby přijata nebo uskutečněna žádná právní jednání ani opatření.	V. OTHER LEGAL ACTS AND MEASURES During the Respective period, no legal acts and measures were taken by the Controlled entity in the interest of the Controlling entity or upon its initiation.
VI. OSTATNÍ OPATŘENÍ PŘIJATÁ ČI USKUTEČNĚNÁ V ZÁJMU NEBO NA POPUD OVLÁDAJÍCÍ OSOBY OVLÁDANOU OSOBOU Žádná opatření, přijatá nebo uskutečněná v zájmu nebo na popud Ovládací osoby, s výjimkou v této zprávě popsaných, nebyla v roce 2020 učiněna.	VI. OTHER MEASURES TAKEN BY THE CONTROLLED ENTITY IN THE INTEREST OR UPON THE INITIATION OF CONTROLLING ENTITY With exception of those described in this report, no other measures have been taken in the year 2020 in the interest or upon the initiation of the Controlling entity.
VII. PROHLÁŠENÍ Ze vztahu mezi Ovládanou osobou a Ovládací osobou nepřevládají 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 následně ZOK bylo postupováno plně v rozsahu všech informací a údajů, které má tento statutární orgán k dispozici či které při jednání s péčí řádného hospodáře zjistil.	VII. DECLARATIONS From the relation between the Controlled entity and the Controlling entity, no advantages or disadvantages or risks arise for the Controlled entity. The statutory body of the Controlled entity declares that the data contained in this report are correct and complete and that this report has been executed under Section 82 et seq. of the BCA, so all information and data, which were available to the statutory body or which were found out by it while maintaining due diligence, have been taken into account.

VIII. ZÁVĚR	VIII. CONCLUSION
Ovládané osobě nevzniká ze vztahu mezi Ovládanou osobou a Ovládací osobou v Rozhodné době žádné újmy.	From the relation between the Controlled entity and the Controlling entity no harm has been caused to the Controlled entity during the Respective period.
V případě jakýchkoli rozporů mezi českým a anglickým zněním má české znění přednost.	In case of any discrepancies between the Czech and the English version the Czech version shall prevail.
Tato zpráva byla zpracována představenstvem Ovládané osoby dne 8. 1. 2021.	This report has been prepared by the Board of Directors of the Controlled entity on 8.1.2021.

Za/Osbehalf of Arcona Capital Central European Properties, a.s.


Guy St John Barber
předseda představenstva
Chairman of the Board of Directors


Marek Zbyněk Laube
člen představenstva
Member of the Board of Directors