

PROHLÁŠENÍ DOZORČÍ RADY SPOLEČNOSTI SNÍŽENÍ ZÁKLADNÍHO KAPITÁLU	DECLARATION OF THE SUPERVISORY BOARD OF THE COMPANY ON SHARE CAPITAL DECREASE
<b>Arcona Capital Central European Properties, a.s.</b>	
<p>Dozorčí rada společnosti <b>Arcona Capital Central European Properties, a.s.</b>, 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“)</p>	<p><i>The Supervisory Board of the company <b>Arcona Capital Central European Properties, a.s.</b>, 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></p>
<p>byla informována, že:</p> <p>Společnost je v důsledku nabytí vlastních akcií od bývalých akcionářů Společnosti, jež schválila valná hromada Společnosti dne 4.10.2021, vlastníkem:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(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,</li> <li>(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,</li> <li>(iii) 3 ks kmenových listinných akcií na jméno o jmenovité hodnotě 25 000 Kč na akcii, pořadové číslo A528 - A530,</li> <li>(iv) 3 ks kmenových listinných akcií na jméno o jmenovité hodnotě 25 000 Kč na akcii, pořadové číslo A531 – A533,a</li> <li>(v) 3 ks kmenových listinných akcií na jméno o jmenovité hodnotě 25 000 Kč na akcii, pořadové číslo A537 – A539 (dále jen „<b>Akcie</b>“),</li> <li>(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</li> </ul>	<p><i>has been informed that:</i></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></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><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,</i></li> <li><i>(ii) 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></li> <li><i>(iii) 3 pcs of ordinary registered documentary share with a value of CZK 25.000 per share, serial number A528 - A530,</i></li> <li><i>(iv) 3 pcs of ordinary registered documentary share with a value of CZK 25.000 per share, serial number A531 – A533,</i></li> <li><i>(v) 3 pcs of ordinary registered documentary share with a value of CZK 25.000 per share, serial number A537 – A539 (hereinafter the “<b>Shares</b>”),</i></li> <li><i>(vi) 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</i></li> </ul>

<p>1665/26343 na základním kapitálu Společnosti, a  (vii) Společnost eviduje zůstatek účtu neuhrazených ztrát minulých let 140 751 374,88 Kč.</p> <p>Dozorčí rada Společnosti přezkoumala zápis ze zasedání představenstva Společnosti, který tvoří přílohu č. 1 tohoto prohlášení (dále jen „Zápis ze zasedání představenstva“) a konstatuje, že s návrhem uvedeným v bodě 3 Zápisu ze zasedání představenstva souhlasí.</p>	<p>1665/26343 on the registered capital of the Company, and  (vii) the balance of the account of unpaid losses of previous years of the Company amounts to CZK 140,751,374.88.</p> <p><i>The Supervisory Board of the Company has reviewed the minutes of Board of Directors of the Company, which are attached as annex no. 1 hereby (hereinafter the “Minutes of BOD”), and has agreed with the proposal of the Board of Directors of the Company stated in the point 3 of the Minutes of BOD.</i></p>
<p>Toto prohlášení je sepsáno v českém a anglickém jazyce. V případě neshody jazykových verzí je rozhodující znění české.</p>	<p><i>This declaration is executed in Czech and English wording. In case of any discrepancies, the Czech wording shall prevail.</i></p>

V Mnichově dne/In Munich on 11.11.2021



Tina – Kathrin Rauh  
Člen dozorčí rady  
*Member of the Supervisory Board*

**Příloha č. 1/ Annex No. 1**  
Zápis ze zasedání představenstva Společnosti  
*Minutes of BOD*

ZÁPIS ZE ZASEDÁNÍ PŘEDSTAVENSTVA SPOLEČNOSTI	MINUTES OF THE BOARD OF DIRECTORS OF THE COMPANY
<b>Arcona Capital Central European Properties, a.s.</b>	
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“)	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”)
konaného dne 11. 11. 2021 v 15:00 hodin v sídle Společnosti.	held on 11. 11. 2021 at 15:00 at the Company seat.
<b>Svolavatel:</b> Guy St John Barker, předseda představenstva Společnosti	<b>Initiator:</b> Guy St John Barker, the Chairman of the Board of Directors of the Company
<b>1. ZAHÁJENÍ</b>	<b>1. OPENING</b>
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.	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.
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.	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.
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.	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.
Předseda představenstva dále konstatoval, že jednání představenstva má následující program, (dále jen „Program“):	The Chairman of the Board of Directors further stated the meeting of the Board of Directors has the following agenda (hereinafter the “Agenda”):

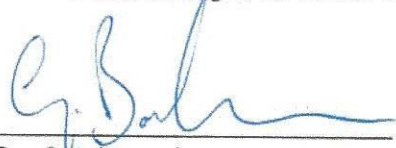
<p>1. Zahájení; 2. Volba předsedajícího a zapisovatele; 3. Projednání snížení základního kapitálu Společnosti; 4. Závěr.</p>	<p>1. <i>Opening;</i> 2. <i>Election of the chairman and the minutes recorder;</i> 3. <i>Consideration of the decrease of the share capital of the Company;</i> 4. <i>Closing.</i></p>
<p><b>2. VOLBA PŘEDSEDAJÍCÍHO A ZAPISOVATELE</b></p>	<p><b>2. ELECTION OF THE CHAIRMAN AND THE MINUTES RECORDER</b></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 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><b>Výsledek hlasování:</b> 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><b>The result of voting:</b> 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><b>3. PROJEDNÁNÍ SNÍŽENÍ ZÁKLADNÍHO KAPITÁLU SPOLEČNOSTI</b></p>	<p><b>3. CONSIDERATION OF THE DECREASE OF THE SHARE CAPITAL OF THE COMPANY</b></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:</p> <p>(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></p> <p><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,</i></p>

<p>(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,</p> <p>(iii) 3 ks kmenových listinných akcií na jméno o jmenovité hodnotě 25 000 Kč na akcii, pořadové číslo A528 - A530,</p> <p>(iv) 3 ks kmenových listinných akcií na jméno o jmenovité hodnotě 25 000 Kč na akcii, pořadové číslo A531 – A533,a</p> <p>(v) 3 ks kmenových listinných akcií na jméno o jmenovité hodnotě 25 000 Kč na akcii, pořadové číslo A537 – A539 (dále jen „<b>Akcie</b>“),</p> <p>(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</p> <p>(vii) emisní kurz Akcií byl splacen.</p>	<p>(ii) 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,</p> <p>(iii) 3 pcs of ordinary registered documentary share with a value of CZK 25.000 per share, serial number A528 - A530,</p> <p>(iv) 3 pcs of ordinary registered documentary share with a value of CZK 25.000 per share, serial number A531 – A533,</p> <p>(v) 3 pcs of ordinary registered documentary share with a value of CZK 25.000 per share, serial number A537 – A539 (hereinafter the “<b>Shares</b>”),</p> <p>(vi) 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</p> <p>(vii) the issue price of the Shares has been paid up.</p>
<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 „<b>Účetní závěrka</b>“), 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> <p>(i) neuhrzená ztráta minulých let Společnosti uvedená v Účetní závěrce vyjádřená v tisících Kč činí 139 241 tisíc Kč;</p> <p>(ii) hospodaření Společnosti skončilo v roce 2020 účetní ztrátou vyjádřenou v celých tisících Kč ve výši 1 510 tisíc Kč;</p>	<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 “<b>Financial Statements</b>”), 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> <p>(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></p> <p>(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>

<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 <b>140 751 374,88 Kč</b> (dále jen „Ztráta“).</p> <p>5) Účetní závěrka tvoří <u>Přílohu č. 1</u> tohoto zápisu.</p>	<p>2) on June 24, 2021, the Financial Statements were approved by the General Meeting of the Company;</p> <p>3) 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;</p> <p>4) 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 <b>140,751,374.88</b> (hereinafter referred to as “Loss”).</p> <p>5) the Financial Statements are hereby enclosed as <u>Annex no. 1</u>.</p>
<p>V rámci tohoto bodu Programu následně předseda představenstva navrhl, aby představenstvo hlasovalo o tom, že:</p>	<p>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:</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 „<b>Snížení základního kapitálu</b>“), přičemž představenstvo pověřuje pana Laubeho svoláním valné hromady Společnosti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 “<b>Share Capital Decrease</b>”), and that Mr. Laube is appointed to convene the General Meeting.</li> </ul>
<p>Dále následovala diskuze k tomuto bodu Programu.</p>	<p>The discussion over this item of the Agenda followed.</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>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.</p>
<p>Protože nebylo žádných doplňujících návrhů, bylo přistoupeno k hlasování.</p> <p><b>Výsledek hlasování:</b> 2 hlasů pro, 0 hlasů proti, nikdo se nezdržel hlasování. Hlasování proběhlo aklamací, přičemž představenstvo výše uvedené rozhodnutí jednomyslně schválilo.</p>	<p>Since no changes to the proposal were suggested the voting took place.</p> <p><b>The result of voting:</b> 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>

<p><b>4. ZÁVĚR</b></p>	<p><b>4. CLOSING</b></p>
<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>

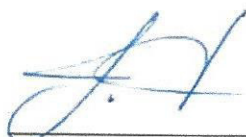
V Praze dne/In Prague on 11. 11. 2021



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:

#### Teoretická část zprávy:

- Základní údaje o společnosti
- Údaje o statutárních a dozorčích orgánech společnosti
- Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti, stavu jejího majetku a vývoji za účtový období roku 2020
- Významné události po rannohlášení dle
- Předpokládaný vývoj společnosti a její činnosti
- Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje
- Aktivity v oblasti řízení společnosti a pracovních vztahů
- Organizační struktura v závěreční
- Nabytí vlastních obchodních podílů/akcií
- Audit
- Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

#### Přílohy (součástí souhrnné 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, Pultovských věží 312/310, 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 zapůjčených klávek provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor,
- výroba, obchod a služby neuváděné v přílohách 1 až 3 finisovatelského záznamu.

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, žalobní 16426. Společnost vznikla 1. října 2010 jako společnost s ručením omezeným na základě vztahů mezi níže splynulými zakladateli společnosti MEI Properties, a.s. a DELIATTO, 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 akcie	Nominální hodnota (Kč)	Hodnota vzhledem k ÚV
546	komunální akcie na předsto v likvidaci společnosti	25 000	13 456 000
4	komunální akcie na předsto v likvidaci společnosti	5 000	20 000
3	komunální akcie na předsto v likvidaci společnosti	15 000	75 000
12 000	komunální akcie na předsto v likvidaci společnosti	1 000	12 000 000
<b>Celkem</b>			<b>26 343 000</b>

#### Údaje o statutárních a dozorčích orgánech společnosti

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2020:

Členové představenstva: Guy St John Barber (předseda), Ing. Zbyněk Laube  
 Členové dozorčí rady: Tiba KATHIRUN RAJH (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. u člena představenstva:  
 Ing. ZBYNĚK LAUBE, dat. nar. 22. srp. 1976  
 Za Městskou 1811, Beroun-Město, 266 01 Beroun  
 Den vzniku činnosti: 15. květen 2019

Dne 17.7.2020 došlo ke změně funkce u pana Raah v představenstvu dozorčí rady na jejího člena:  
 TIBA - KATHIRUN RAJH, dat. nar. 1. prosince 1976  
 81675 Mníchov, Maria-Theresia-Strasse 5, Soukrová rezidence Německo  
 Den vzniku činnosti: 05. června 2020

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

Společnost je vlastněna portfoliá realitových a neobchodních společností O2 Czech Republic a.s., která nabytá v roce 2008. Nemovitosti jsou lokalizovány ve velkých městech, která tvoří například a další města České republiky výjima Prahy. Celková pronajímatelná plocha budov činí více než 118 000 m<sup>2</sup>.

Především prodejem společnosti je 6) pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytnutí jiných než základních služeb a 6) výroba, obchod a služby neuváděné v přílohách 1 až 3 finisovatelského záznamu. Co do přehledu podnikání a co do podnikatelské činnosti společnosti nastalo v uplynulém účtovém období/roku 2020 k žádným změnám.

Člen společnosti je členem co největšího vývozu z pracovních nemovitostí a příležitostně prodej jednotlivých nemovitostí z portfolia v případě obchodní nabídky, resp. uzavření odpovídající prodejní ceny. V poslední době projekt bude otevírat částku portfolia nemovitostí.

Rok 2020 byl postaven epodem Covid-19, což mělo na naše nájemce a naši dlouhodobou situaci detailně sledována a vyhodnocena. Poskytovatelé krátkodobé úrovy během 2020 poskytli pod úrovní 0,5% sekulových tržeb.

Nejvýznamnější složkou akcie společnosti byla i v roce 2020 akcie dluhových, které se jedná o akcie dluhových hodnoty majetek, který je i realitě předmětu zájmu práva ve společných Realitovních a.s.

Aktiva společnosti jsou tvořena cizími zdroji, o to především úvěrem Realitovních a.s. a ke konci roku 2020 dlouhodobými závazky vůči spřízněným osobám.

V roce 2020 společnost vydala pouze bankovní úvěry, jejichž splátky jsou v souladu s převodem úvěru bankovní. Společnost byl poskytovat společnost Realitovních a.s. úvěr ve výši 1 298 milionů Kč na počátku projektu v roce 2008, přičemž splátky realitovních částka úvěru ke konci roku 2018 činila 462 milionů Kč. Ve 2. pololetí 2019 byl tento úvěr refinancován částkou 640 mil. Kč od stejné banky, což Společnost dlouhodobě splácet jistinu ostatních příjmků od realitovních subjektů ve výši 187 mil. Kč. Realitovní částka úvěru ke konci roku 2020 činila 577 mil. Kč.

Podle výše má společnost závazky vůči nebankovním subjektům, jejichž úrovně výdajů mají významný vliv na hospodářské výsledky společnosti. Společnost má úroveň úrovně těchto závazků zohlednění nových finančních prostředků a to formou prodeje vybraných nemovitostí a formou přeřazení těchto závazků jiným subjektům v rámci úrovně zájmu.

V průběhu 2020 provedla společnost prodej 4 nemovitostí – dvou objektů v Českých Budějovicích a po jednom objektu v Kolíně a Kroměříži, z jichž výnosy v období období úrovně formou povinné rmmové splátky část úvěru Realitovních a.s.

Za rok 2020 došlo k společnosti 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 možnými nahrazením novými závazky s nižší úrovně zájmu;
- prodejem vybraného majetku, zejména takového, který je předmětem zájmu identifikován jako prodejní a nestandardně prodej;
- výše uvedených nemovitostí a průběžně změny nájemců na 12 m<sup>2</sup>;
- tržeb z provozních nákladů a poplatků.

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

Významné události po uzavření roku

Společnost pečlivě sleduje aktuální vývoj epidemie koronavirov. Zdravotní důsledky této epidemie i hospodářské důsledky opatření, která vláda přijala s cílem zabránit šíření nákazy, budou mít bezpochyby vážné negativní dopady na tržní prostředí a němé Společnost působí. Společnost bude nadále průběžně přehodnocovat a upravovat svou strategii a činnost, aby tímto dopadem mohla čelit okamžitě po jejich vzniku. Tyto okolnosti mohou v roce 2021 vést k výraznějším 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 a době nveřejnění této účetní závěrky vedení Společnosti nerezamenovalo výsavní pokles prodaje, situace se neustále mění, a proto neče přehodnotit budoucí dopady této pandemie na činnost Společnosti. Vedení Společnosti bude pokračovat v monitorování potenciálního dopadu a podstatně veškeré možné kroky ke zvrátnění jakýchkoli negativních účinků na Společnost.

Vedení Společnosti zůstalo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a úspěchy z průběhu v 2020 k závěru. Je samozřejmě výrazný vliv na předpokládané negativní 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 se své činnosti.

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení společnosti známy žádné jiné významné náhodné události, které by ovplyvny účetní závěrku k 31. prosinci 2020, než výše uvedené.

Předpokládaný vývoj společnosti a její činnosti

Společnost bude pokračovat ve své činnosti, jak byla popsána výše v této zprávě. Prioritou je na jedné straně vyřídění tržeb z prodávajících jednáních budov razířné intenzivní aktivitou v oblasti pronájmů, na druhé straně prodej vybraných nemovitostí úřadním stranám.

Na konci účetního období dlelo, 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 prvnímu zohledňovat pronájem nemovitostí s podprůměrnými výledky. Předpokládáme společnost proto sleduje vývoj na realitním trhu, aby společnost mohla dle výhodnosti některé aktivity prodat a následně je i případně nahradit perspektivnějšími aktivy.

Aktivita v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost nemá aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

Aktivita v oblasti životního prostředí a pracovních podmínkách

Společnost nemá žádné aktivity v oblasti životního prostředí.

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

Organizační struktura a záznamy

Společnost nemá žádné organizační složky v zahraničí.

Nabytí a ústřední obchodních podniků/smluv

Společnost nenašla v roce 2020 vlastní obchodní podnik ani akcie či obchodní podily ovládnuté osoby.

5

Účetní závěrka k 31.12.2020

Audit

Společnost je v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, zejm. § 20 a 21, v platném znění, povlna mít účetní závěrku ověřenu 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 nle uvedeného dne představenstvem společnosti projednána a jednomyslně schvářena.

V Praze, dne 30. dubna 2021.

Guy St. John Barker  
předseda představenstva

Ing. Zbyněk Laube  
člen představenstva

#### ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2020

Název společnosti: Arcona Capital Central European Properties, a.s.  
Sídlo: Poštických 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





# Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2020  
(v tisících Kč)

Odhodnocení daní 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 daňové závazky nebo pohledávky uplatněny.

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

### c) 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 značkovány k datu poskytnutí služeb a jsou vykázány po odečtení slev a daní z přidané hodnoty. Výnos z přefakturace nákladů je vykázán v období, s nímž časově a věcně souvisí. V případě pronájmu nemovitosti jsou tyto tržby značkovány k datu podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí a jsou vykázány v poloze Tržby z prodávajícího dlouhodobého majetku a materiálů po odečtení slev a daní z přidané hodnoty. Odpovídající náklady jsou vykázány v poloze Zůstatková cena prodávajícího dlouhodobého majetku a materiálů.

### g) Použitá odhadů

Při přípravě účetní závěrky používá vedení Společnosti odhady a stanovuje předpoklady, které mají vliv na uplatnění účetních postupů a na výši ujetek, závazků, výnosů a nákladů vykázanych v účetní závěrce. Tyto odhady a předpoklady vycházejí z historických zkušeností a různých dalších faktorů, které jsou považovány za přiměřené k datům sestavení účetní závěrky, a používají se v situacích, kdy účetní hodnoty majetku a závazků nejsou zcela evidovány z jiných zdrojů nebo kdy existuje nejistota při společném jednotlivých účetních položkách. 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 současné i budoucí období. Odhady a výhledové předpoklady použité v běžném účetním období ovlivňují především budoucí výkazovému dlouhodobého majetku a odhodené daně.

### h) Peněžní prostředky uložené k zajištění bankovních úvěrů

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

### i) Peněžní prostředky uložené na vizaru účetní

Peněžní prostředky související s prodejem dlouhodobého majetku uložené na vizaru účetní (cizí účet) jsou k rozvahovému dni v případě, že nejsou splatny včetně pojistek na uvolnění těchto peněžních prostředků, vykázány jako jiné krátkodobé pohledávky z důvodu omezené dispozibility společností 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 zmatem.

# 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 % změn reálných hodnot nebo peněžních toků zajišťovaných nástrojů odpovídající zajišťovanému riziku.

V případě zajištění peněžních toků je očekována transakce výsvoje pravděpodobná a představitel riziku, že v peněžních tocích dojde ke změně, která 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 zajišťovaných aktiv nebo pasív nebo očekávaných transakcí, je efektivní část zajištění (i) změna reálné hodnoty zajišťovacího instrumentu s úkolem zajišťovaného rizika) vykazována jako součást vlastního kapitálu v poloze „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 2020  
(v tisících Kč)

### 3. Dlouhodobý majetek

	Pneumy	Stavby	Výbavení	Náslh. majetky	Paušální odhady	Čekové BÚB	Čistá hodnota 2019
<b>Připravené vstupy</b>							
Zůstatek k 1.1.	63 386	1 385 585	3 192	1 793	—	1 376 894	1 371 189
Přiblížení	—	24 834	—	20 369	1 806	46 223	53 848
Úpravy	-7 190	-459 795	-128	-21 026	—	-192 137	-21 435
Přičtení	—	—	—	—	—	—	21 830
Zůstatek k 31.12.	56 196	1 170 574	2 064	136	1 806	1 230 970	1 176 581
<b>Opravné položky</b>							
Zůstatek k 1.1.	—	252 288	2 948	—	—	261 228	237 990
Přiblížení	—	150 779	18	—	—	150 817	43 395
Úpravy	—	-159 795	-128	—	—	-159 923	-26 157
Přičtení	—	—	—	—	—	—	—
Zůstatek k 31.12.	—	243 272	2 828	—	—	252 122	261 228
<b>Opravné položky</b>							
Zůstatek k 1.1.	—	-48 680	—	—	—	-48 680	—
Změna vstupu opr. položek	—	10 880	—	—	—	10 880	-48 680
Zůstatek k 31.12.	—	-37 800	—	—	—	-37 800	-48 680
Zůst. hodn. 1.1.	63 386	894 874	201	4 800	—	963 421	1 133 199
Zůst. hodn. 31.12.	56 196	883 430	206	136	1 806	948 968	1 066 976

Čekový počet nemovitostí čísel 16 k 31. prosinci 2020 (2019 – 40).

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

Hodnota majetku uvedené ve zveřejněném posouzení připraveném společností CBRE s.r.o. k 31. prosinci 2020 a schváleném vedením společnosti byla u některých budov nižší než hodnota vykázaná v účetnictví. Společnost vytvořila opravné položky k budovám v příjatech, kdy byla uvažována hodnota nebo prodejní cena nižší než účetní hodnota. Společnost k 31. prosinci 2020 vykazovala opravnou položku k dlouhodobému majetku ve výši 37 800 tis. Kč (2019 – 48 680 tis. Kč).

Majetek zřízený zástavní právem je uveden v bodě 11.

# 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:

MNO	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
<b>Čistá hodnota</b>		<b>5</b>

Společnosti byly během 2019 – 2020 aktivní.

### 5. Pohledávky a závazky z obchodních vztahů

a) Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů činí 12 351 tis. Kč (2019 – 5 189 tis. Kč), opravné položky k pohybovým pohledávkám k 31. prosinci 2020 činí 5 645 tis. Kč (2019 – 2 163 tis. Kč).

b) 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 peníze v souvislosti s pronájmem 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 vyřizování služeb přefakturovaných v rámci nájemních, zejména za dodávky tepla.

### 8. Opravné položky

	Opravné položky k pohledávkám
Zůstatek k 1.1.2020	2 143
Změna vstupu opravných položek	-3 482
Zůstatek k 31.12.2020	3 645

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

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2020  
(v tisících Kč)

### 9. Základní kapitál a emise dluhu

	Základní kapitál	Akcie	Celková
546 akcií na jmenno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 25 000 Kč	13 650	–	13 650
4 Kč akcie na jmenno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 5 000 Kč	20	–	20
1 Kč akcie na jmenno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 15 000 Kč	15	–	15
12 654 Kč akcie na jmenno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 Kč	12 658	275 903	237 960
<b>Zůstatek k 31. 12. 2020</b>	<b>26 343</b>	<b>275 903</b>	<b>311 946</b>

### 10. Vlastní kapitál

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

### 11. Bankovní úvěry

2019	Splatnost	Úroková sazba	Zůstatek 31.12.2019	Splatnost do 1 roku	Splatnost od 1 do 5 let	Splatnost v delší době
Úvěr	2024	3M Průběh + 1,89%	654 244	26 596	627 698	0
<b>Celkem</b>			<b>654 244</b>	<b>26 596</b>	<b>627 698</b>	<b>0</b>

2020	Splatnost	Úroková sazba	Zůstatek 31.12.2020	Splatnost do 1 roku	Splatnost od 1 do 5 let	Splatnost v delší době
Úvěr	2024	3M Průběh + 1,89%	376 993	61 965	515 828	–
<b>Celkem</b>			<b>376 993</b>	<b>61 965</b>	<b>515 828</b>	<b>–</b>

Bankovní úvěr od Raiffeisenbank a.s. byl ke dni 24. 10. 2020 refinancován stejnojmennou bankovkou.

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 2020.

8

## 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) Odborné a půjčky členům statutárních a dozorčích orgánů

	Předchozí období	2019	2020	Dozorčí rada
Počet členů	2	2	1	1
Odbavy 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 vykazovány jako jiné krátkodobé závazky.

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

### 16. Stát – daňové závazky a pohledávky

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

V pozici Stát – 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 příjmu z hospodářství.

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

### 18. Dohadné účty peněžní

Dohadné účty peněžní ve výši 11 593 tis. Kč (2019 – 13 652 tis. Kč) se vztahují především k vyráběním služeb přifakturovaných nájemcem, zejména za dodávky elektrické energie, a dále za dodávky ostatních služeb, které včetně a časové souvislosti s účetním obdobím, ale ke kterým k datu účetní závěrky nebyla obdržena faktura.

### 17. Daň z příjmů

#### a) Splátné

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

Odstěrná

	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Dohadné účty peněžní	–	–	-69 421	-68 565	-69 421	-69 565
Pohledávky	411	–	–	–	411	–
Ekvivalenty ostatních aktiv (úprava do vlastního kapitálu)	–	–	-264	-579	-264	-679
<b>Odstěrná daňové pohledávky (závazky)</b>	<b>411</b>	<b>–</b>	<b>-69 685</b>	<b>-69 144</b>	<b>-69 274</b>	<b>-69 244</b>

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)

Od 1. ledna 2017 Společnost začala aplikovat kapitálové účetnictví. Roční hodnota zajišťovacích derivátů používaná o efekt odložené daně je v souladu s účetními postupy uvedenými v bodě 2j) určována jako Ověřovací rozdíl z přepracování rozpisu ve vlastním kapitálu společnosti.

2019	Dotace uzavřené	Splatnost	Měna	Nominální hodnota	Reálná hodnota
Úrokový swap	31.12.2014	31.12.2020	CZK	457 236	1 387 (pohledávka)

2020	Dotace uzavřené	Splatnost	Měna	Nominální hodnota	Reálná hodnota
Úrokový swap	24.6.2020	31.10.2024	CZK	318 331	3 576 (pohledávka)

### 12. Informace o trzích

Tržby společnosti představují tržby z prodeje bytových a nebytových prostor v husinecku a tržby ze služeb souvisejících s tímto majetkem. 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:

	Krátkodobé část	Dlouhodobé část
	2019	2020
Vlastní akcie	–	–
Ostatní spřízněné osoby	–	315 666
	2019	2020
	–	315 672

Společnost eruduje přijatí půjčky od společnosti MEDF III, N.V. ve výši 221 138 tis. Kč (2019 – 222 845 tis. Kč) a Florijn Investment B.V. ve výši 92 013 tis. Kč (2019 – 92 784 tis. Kč) včetně kapitalizovaných úroků. Úrokové sazby obou půjček jsou rovné 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)

### 18. Informace o odsouhlasení statutárním auditorům

Tyto informace jsou uvedeny v příloze konsolidované účetní závěrky sestavené za konsolidované období, ve kterém je společnost zaevaluována.

### 18. Závazky nevykázané v rozvaze

Společnost nemá závazky, které by nevykázala 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 účtu, peníze na bankovních účtech a další finanční aktiva, jejichž ocenění může být v podstatě 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.
	2020
Peněžní prostředky v pokladně	13
Peněžní prostředky na účtech	140 189
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	140 122
	2019
	109 421
	109 426

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

### 21. Významné nákladní udělování

Po konci účetního období dále, z celkového počtu 16 nemovitostí, k prodeji 10 nemovitostí v celkové částce 220,5 mil. Kč. Celková prodejní cena představuje o téměř 2% souhrnnou hodnotu tržeb ocenění uvedených nemovitostí dle stavu k 31.12.2020.

Vedení Společnosti nejsou známy žádné jiné významné nákladní udělování, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2020.

11

Deloitte Audit s.r.o.  
 IČO: 260 23 30  
 Sídlo: Na Příkopě 15, 121 01 Praha 1  
 Kontaktní osoba: Mgr. Zuzana Čížková  
 E-mail: zuzana.cizkova@deloitte.cz  
 Telefon: +420 224 31 21 21  
 Fax: +420 224 31 21 22  
 Deloitte Audit s.r.o. je členem mezinárodní sítě nezávislých auditorů Deloitte Global, která je tvořena společnostmi Deloitte v více než 150 zemích světa.

### 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, a.s. (dále také „společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, které se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2020, výkazu zisku a ztráty, příloha o změnách vlastního kapitálu a příloha o peněžních tocích za rok končící k tomuto datu a přílohy této účetní závěrky, které obsahují popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru přiložené účetní závěrky věrně a poctivě obraz finanní pozice společnosti Arcona Capital Central European Properties, a.s. k 31. prosinci 2020 a její finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící k tomuto datu v souladu s českými účetními předpisy.

#### Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy konkrétně auditu České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněná a upravená související aplikační doporučení. Naše odpovědnost stanovena těmito předpisy je podstatněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem příslušným komorou auditorů České republiky jsme na společnost nezávislí a splňujeme i další etická povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Dostáváme se, že získáme informace, které jsme shromáždili, poskytují 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 auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky srovnávat se s ostatními informacemi a poukazovat, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi analýzami z účetní jednotky získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jiná tyto informace nejen jako významné (materiální) nepravdivé. Také poukazujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tento postupujeme se rozumím, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiálnosti), zda případně neodporují uvedených podstatků by bylo spolehlivé odvětví úroveň číselný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, jež dostáváme pasoucí, uvídáme, že:

- Ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též představením rozkrácení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou.
- Ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Ode jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) výhrady nepravdivosti. V rámci uvedených postupů jsme v době číselných (ostatních) informací žádné významné (materiální) výhrady neobsahovali.

Deloitte Audit s.r.o. je členem mezinárodní sítě nezávislých auditorů Deloitte Global, která je tvořena společnostmi Deloitte v více než 150 zemích světa. Deloitte Audit s.r.o. poskytuje služby auditu, daňové poradenství, transakční poradenství a další služby související s auditem. Deloitte Audit s.r.o. poskytuje tyto služby pouze v rámci své působnosti a v souladu s právními předpisy.

#### Odpovědnost představenstva společnosti za účetní závěrku

Představenstvo společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky poskytávající věrně a poctivě obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významnou (materiální) nepravdivost způsobenou posouzením nebo chybou.

Při sestavení účetní závěrky je představenstvo společnosti povinni postupovat, zda je společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, poskytnout v příloze účetní závěrky zvláštní vyjádření se jistotou nepřetržitosti trvání a pokudli předpokladu nepřetržitosti trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje změnu trvanlivosti nebo ukončení její činnosti, respektive, kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

#### Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Náš cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek zobrazuje významnou (materiální) nepravdivost způsobenou posouzením nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je větší míra jistoty, než jakou máme zaručeno, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nepravdivost. Nepravdivost mohou vzniknout v důsledku posouzení nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud se nelze předpokládat, že by jednotlivé nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která učiněná 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 profesionální střípnost. Ode je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nepravdivosti účetní závěrky způsobené posouzením nebo chybou, navrhnout a provést auditní postupy odpovídající na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nepravdivost, k níž došlo v důsledku posouzení, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nepravdivosti způsobené chybou, protože součástí postupu mohou být tajné dohody (korupce), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivé prohlášení nebo obtěžování vnitřních kontrol.
- Senzitizovat se s vztáží 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 činnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Použít vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informací, které v této souvislosti představenstvo společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Použít schopnost používat předpokladu nepřetržitosti trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z události nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost společnosti nepřetržitě trvat, jestliže dojdeme k závěru, že takové významné (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené a říci souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit své připomínky. Naše závěrky 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 podstatně přesně a udatelně způsobem, který vede k věrnému rozkrácení.

Naši povinnosti je informovat představenstvo mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsou v jeho příloze učiněná, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 30. dubna 2021

Auditorská společnost: Deloitte Audit s.r.o. evdenní číslo 079 	Statutární auditor: Vladislav Moša evdenní číslo 2330 
---	--

#### Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami



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

o vztazích za rok 2020 zpracovaná dle § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOK“)

**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 ovládající osobou a ovládanou osobou a mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou. Vztahy jsou popsány způsobem příslušným k nutnosti transparentnosti ustanovení § 504 zákona č. 90/2012 Sb., obchodního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“) týkající se obchodního tajemství

**I. ZÚČASTNĚNÉ OSOBY**

**1. Ovládaná osoba:**  
Společnost: Arcona Capital Central European Properties, a.s.  
se sídlem: Poštických věží 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“)

**2. Ovládající osoba:**  
Společnost: MEE-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 „Ovládající osoba“)

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

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**

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. 90/2012 Coll., the Civil Code (hereinafter the “CC”) regarding business secrets.

**I. INTERESTED ENTITIES**

**1. Controlled entity:**  
Company: Arcona Capital Central European Properties, a.s.  
seated at: Poštických věží 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. Controlling entity:**  
Company: MEE-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”)

Mezi Ovládanou osobou, jako dlužníkem, a jejím akcionářem, společností Middle Europe Opportunity Fund II N.V., se sídlem De Fatree 55, 1101BH Amsterdam, Nizozemské království, IČO: 817944260, 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.

**V. JINÁ PRÁVNÍ JEDNÁNÍ A OPATŘENÍ**

V rozhodném období nebyla Ovládanou osobou na popud nebo v zájmu Ovládající osoby přijata nebo uskutečněna žádná právní jednání ani opatření.

**VI. OSTATNÍ OPATŘENÍ PŘIJATÁ ČI USKUTEČNĚNÁ V ZÁJMU NEBO NA POPUD OVLÁDÁJÍCÍ OSOBY OVLÁDANOU OSOBOU**

Žádná opatření, přijatá nebo uskutečněná v zájmu nebo na popud Ovládající osoby, s výjimkou v této zprávě popsaných, nebyla v roce 2020 učiněna.

**VII. POKRYTÍ**

Ze vztahu mezi Ovládanou osobou a Ovládající osobou nepřevládá Ovládaná osoba žádné výhody ani nevýhody, ani žádné 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.

The Controlled entity, as the debtor, and its shareholder, being the company Middle Europe Opportunity Fund II N.V., seated at De Fatree 55, 1101BH Amsterdam, the Kingdom of the Netherlands, ID No. 817944260, 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. 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. 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.

**VIII. DECLARATIONS**

From the relations between the Controlled entity and the Controlling entity no advantages or disadvantages or risks arose 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.

Podle § 75 odst. 2 ZOK byla Ovládající osoba ve vztahu k Ovládané osobě ovládající osobou, neboť po celé rozhodné období, jak je definováno níže, disponovala s podílem na hlasovacích právech představením 42 % všech hlasů v Ovládané osobě.

**1. Ovládající osoba ovládanou Ovládající osobou:**  
Ovládající osoba nebyla v rozhodném období ovládající osobou jiné osoby.

In accordance with Section 75 (2) of the BCA the Controlling entity was a controlling entity of the Controlled entity during the whole Vesting period as defined below because the Controlling entity controls a share in the voting rights representing 42 % of all votes in the Controlled entity.

**1. Other entities controlled by the Controlling entity:**  
During the Vesting period, the Controlling entity was not a controlling entity of any other entity.

**II. ROZHODNÉ OBDOBÍ**

Tato zpráva je zpracována za poslední účetní období, tj. za období od 1.1.2020 do 31.12.2020 (dále jen „Rozhodné období“).

**II. RESPECTIVE PERIOD**

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 OVLÁDÁJÍCÍ OSOBY VE VZTAHU K OVLÁDANÉ OSOBĚ**

Protifinancovní Ovládané osoby realizuje Ovládající 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 DŮVODY UZAVŘENÍ MEZI ZÚČASTNĚNÝMI OSOBAMI**

Mezi Ovládající 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 ovládající Ovládající osobou, společností Florijn Investments B.V., se sídlem Rijnsing 162D, 1906BA Lisse, Nizozemské království, IČO: 003182740, 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 Florijn Investments B.V., seated at Rijnsing 162D, 1906BA Lisse, the Kingdom of the Netherlands, ID No. 003182740, 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.

**VIII. ZÁVĚR**


Ovládané osobě nevzniká ze vztahu mezi Ovládanou osobou a Ovládající osobou v rozhodné době žádné újny.

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

Tato zpráva byla zpracována představenstvem Ovládané osoby dne 8.1.2021.

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

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

  
Ing. Zbyněk Lauber  
člen představenstva  
Member of the Board of Directors

**VIII. CONCLUSION**

From the relations between the Controlled entity and the Controlling entity no harm has been caused to the Controlled entity during the Respective period.

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

This report has been prepared by the Board of Directors of the Controlled entity on 8.1.2021.