



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

Výroční zpráva

za rok

2023

OBSAH :

Textová část zprávy :

1. Základní údaje o společnosti
2. Údaje o statutárních a dozorčích orgánech společnosti
3. Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti, stavu jejího majetku a vývoji za účetní období roku 2023
4. Významné události po rozvahovém dni
5. Předpokládaný vývoj společnosti a její činnosti
6. Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje
7. Aktivity v oblasti životního prostředí a pracovněprávních vztahů
8. Organizační složky v zahraničí
9. Nabývání vlastních obchodních podílů/akcií
10. Audit
11. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

Přílohy (nedílná součást zprávy):

1. Účetní závěrka k 31.12.2023
2. Zpráva auditora
3. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami.

1. Základní údaje o společnosti

Obchodní firma: Arcona Capital Central European Properties, a.s. (dále „společnost“)
Sídlo: Praha 1 - Nové Město, Politických vězňů 912/10, PSČ 110 00
IČ: 247 27 873
Právní forma: akciová společnost

Předmět podnikání společnosti:

- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor,
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16436. Společnost vznikla 1. října 2010 jako společnost nástupnická na základě vnitrostátní fúze splnutím zanikajících společností MEI Properties, a.s. a DELTATEL, s.r.o.

Ke dni 17. prosince 2021 došlo ke snížení základního kapitálu společnosti za účelem úhrady části ztráty společnosti. Ke dni 31. prosince 2023 je základní kapitál 24 678 tis. Kč a je zcela splacen.

Společnost má k datu 31. prosince 2023 následující akcie:

Počet akcií	Druh akcií	Nominální hodnota (Kč)	Hodnota celkem (Kč)
537	kmenové akcie na jméno v listinné podobě	25 000	13 425 000
4	kmenové akcie na jméno v listinné podobě	5 000	20 000
1	kmenové akcie na jméno v listinné podobě	15 000	15 000
11 218	kmenové akcie na jméno v listinné podobě	1 000	11 218 000
Celkem			24 678 000

2. Údaje o statutárních a dozorčích orgánech společnosti

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2023

Členové představenstva

Guy St John Barker (předseda)

Ing. Zbyněk Laube

Členové dozorčí rady

Tina - Kathrin Rauh (členka)

Za společnost jedná každý člen představenstva samostatně.

Změny v obchodním rejstříku

V roce 2023 nebyly v obchodním rejstříku provedeny žádné změny.

3. Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti, stavu jejího majetku a vývoji za účetní období roku 2023

Společnost je vlastníkem portfolia nemovitostí původně vlastněných společností O2 Czech Republic a.s., které nabyta v roce 2008. Nemovitosti jsou lokalizovány ve velkých městech, která tvoří krajská a další města České republiky vyjma Prahy. Celková pronajímatelná plocha budov činí více než 90 000 m².

Předmětem podnikání společnosti je (i) pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb a (ii) výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách č. 1 až 3 živnostenského zákona. Co do předmětu podnikání a co do podnikatelské činnosti společnosti nedošlo v uplynulém účetním období roku 2023 k žádným změnám.

Cílem společnosti je dosažení co nejvyššího výnosu z pronájmu nemovitostí a průběžný prodej jednotlivých nemovitostí z portfolia v případě adekvátní nabídky, resp. dosažení odpovídající prodejní ceny. V pozdější fázi projektu bude cílem prodej celého portfolia nemovitostí.

Nejvýznamnější složkou aktiv společnosti byla i v roce 2023 aktiva dlouhodobá, konkrétně se jedná o dlouhodobý hmotný majetek, který je i nadále předmětem zástavního práva ve prospěch Raiffeisenbank a.s.

Aktiva společnosti jsou kryta zejména cizími zdroji, a to především úvěrem Raiffeisenbank a.s. a ke konci roku 2023 a krátkodobými závazky vůči spřízněným osobám.

V roce 2023 společnost eviduje bankovní úvěry, jejichž splátky jsou v souladu s provozním tokem hotovosti. Společnosti byl poskytnut společností Raiffeisenbank a.s. úvěr ve výši 1 299 milionů Kč na počátku projektu v roce 2008, přičemž zbývající neuhrazená částka úvěru se snížila o téměř 175 mil. Kč a ke konci roku 2023 činila 172,3 milionů Kč.

Nadále však má společnost závazky vůči nebankovním subjektům, jejichž úrokové náklady mají významný vliv na hospodářské výsledky společnosti. Společnost řeší včasnou úhradu těchto závazků získáním nových finančních prostředků, a to formou prodeje vybraných nemovitostí a formou přefinancování těchto závazků jinými zdroji s nižším úrokovým zatížením.

V průběhu 2023 došlo k prodeji 9 nemovitostí z portfolia společnosti za celkovou tržní cenu 243,5 mil. Kč, která přesahovala hodnotu ocenění z roku 2022 o více než 4%. Tento prodej umožnil uhradit bance mimořádnou splátku jistiny ve výši 161 mil. Kč a také téměř 58 mil. Kč spřízněným osobám spolu s úhradou části naběhlých úroků.

Za rok 2023 dosáhla společnost celkového účetní zisku ve výši 35,6 milionu Kč.

Představenstvo společnosti má v plánu v průběhu roku 2024 i nadále posilovat kapitálovou strukturu společnosti, a to:

1. restrukturalizací závazků a jejich možným nahrazením novým závazkem s nižším úrokovým zatížením;
2. prodejem vybraného majetku, zejména takového, který je představenstvem identifikován jako prodejní a nestrategické povahy;
3. zvýšením obsazenosti nemovitostí a průměrné sazby nájemného za m²;
4. snížením provozních nákladů a poplatků.

4. Významné události po rozvahovém dni

Výroční zpráva a účetní závěrka k 31. 12. 2023 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení společnosti známy žádné jiné významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2023.

5. Předpokládaný vývoj společnosti a její činnosti

Společnost bude pokračovat ve stávající činnosti, jak byla popsána výše v této zprávě. Prioritou je na jedné straně zvýšení tržeb z pronájmu jednotlivých budov zajištěné intenzivní aktivitou v oblasti pronajímání, na druhé straně prodej vybraných nemovitostí třetím stranám.

V roce 2024 a v dalších obdobích budou k prodeji zvažovány prodeje nemovitostí s podprůměrnými výsledky. Průběžně vedení společnosti proto sleduje vývoj na relevantním trhu, aby společnost mohla dle výhodnosti některá aktiva prodat a následně je i případně nahradit perspektivnějšími aktivy.

6. Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost nemá aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

7. Aktivity v oblasti životního prostředí a pracovněprávních vztahů

Společnost nemá žádné aktivity v oblasti životního prostředí.

Ke dni 31. prosince 2023 neměla společnost žádné zaměstnance. Většinu svých činností společnost zajišťuje na základě dodavatelských smluv. Společnost má uzavřeny smlouvy o výkonu funkce se členy statutárních orgánů společnosti.

8. Organizační složky v zahraničí

Společnost nemá žádné organizační složky v zahraničí.

9. Nabývání vlastních obchodních podílů/akcií

Společnost nenabyla v roce 2023 vlastní obchodní podíly.

10. Audit

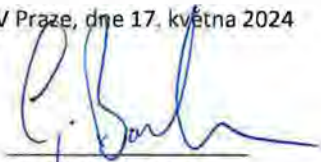
Společnost je v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, zejm. § 20 a 21, v platném znění, povinna mít účetní závěrku ověřenou auditorem. Zpráva auditora o ověření účetní závěrky tvoří přílohu č. 2 a je nedílnou součástí této výroční zprávy.

11. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami zpracovaná statutárním orgánem společnosti v souladu s ust. § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, v platném znění, tvoří přílohu č. 3 této výroční zprávy a její nedílnou součást.

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

V Praze, dne 17. května 2024



Guy St John Barker
předseda představenstva



Ing. Zbyněk Laube
člen představenstva

Příloha č. 1 Účetní závěrka k 31.12.2023

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2023

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

Součástí účetní závěrky:

Rozvaha

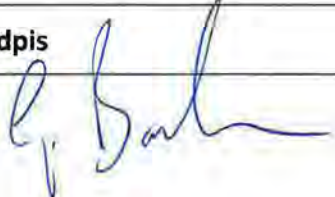

Výkaz zisku a ztráty

Přehled o změnách vlastního kapitálu

Přehled o peněžních tocích

Příloha

Účetní závěrka byla sestavena dne 17. května 2024.

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

ROZVAHA
v plném rozsahu

Arcona Capital Central European Properties, a.s.
IČO 247 27 873

k datu
31.12.2023
(v tisících Kč)

Politických vězňů 912/10
Praha 1
110 00

		31.12.2023			31.12.2022
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	809 506	187 036	622 470	824 334
B.	Stálá aktiva	725 081	184 318	540 763	728 864
<i>B.I.</i>	<i>Dlouhodobý nehmotný majetek</i>	<i>292</i>	<i>292</i>		
B.I.2.	Ocenitelná práva	292	292		
B.I.2.1.	Software	292	292		
<i>B.II.</i>	<i>Dlouhodobý hmotný majetek</i>	<i>724 786</i>	<i>184 026</i>	<i>540 760</i>	<i>728 859</i>
B.II.1.	Pozemky a stavby	713 094	181 955	531 139	725 881
B.II.1.1.	Pozemky	19 920		19 920	33 782
B.II.1.2.	Stavby	693 174	181 955	511 219	692 099
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	2 163	2 071	92	129
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	9 529		9 529	2 849
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	9 529		9 529	2 849
<i>B.III.</i>	<i>Dlouhodobý finanční majetek</i>	<i>3</i>		<i>3</i>	<i>5</i>
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	3		3	5
C.	Oběžná aktiva	84 169	2 718	81 451	95 310
<i>C.II.</i>	<i>Pohledávky</i>	<i>22 690</i>	<i>2 718</i>	<i>19 972</i>	<i>44 844</i>
<i>C.II.1.</i>	<i>Dlouhodobé pohledávky</i>				<i>27 860</i>
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní				27 860
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky				27 860
<i>C.II.2.</i>	<i>Krátkodobé pohledávky</i>	<i>22 690</i>	<i>2 718</i>	<i>19 972</i>	<i>16 984</i>
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	5 270	2 718	2 552	1 179
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	17 420		17 420	15 805
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	412		412	6 912
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	1 690		1 690	2 239
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	6 305		6 305	6 629
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	9 013		9 013	25
<i>C.IV.</i>	<i>Peněžní prostředky</i>	<i>61 479</i>		<i>61 479</i>	<i>50 466</i>
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	9		9	3
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	61 470		61 470	50 463
D.	Časové rozlišení aktiv	256		256	160
D.1.	Náklady příštích období	256		256	160

		31.12.2023	31.12.2022
	PASIVA CELKEM	622 470	824 334
A.	Vlastní kapitál	143 426	123 011
A.I.	Základní kapitál	24 678	24 678
A.I.1.	Základní kapitál	24 678	24 678
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	216 107	231 306
A.II.1.	Ážio	208 739	208 739
A.II.2.	<i>Kapitálové fondy</i>	7 368	22 567
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	7 368	22 567
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-132 973	-120 844
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	-132 973	-120 844
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	35 614	-12 129
B.+C.	Cizí zdroje	478 726	700 552
B.	Rezervy	9 000	
B.II.	Rezerva na daň z příjmů	9 000	
C.	Závazky	469 726	700 552
C.I.	Dlouhodobé závazky	49 203	666 916
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím		331 607
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	10 392	11 170
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv		192 684
C.I.8.	Odložený daňový závazek	38 811	51 281
C.I.9.	<i>Závazky - ostatní</i>		80 174
C.I.9.3.	Jiné závazky		80 174
C.II.	Krátkodobé závazky	420 523	33 636
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	172 276	15 569
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	842	895
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	5 893	3 963
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	156 927	
C.II.8.	<i>Závazky ostatní</i>	84 585	13 209
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	4	31
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	2	11
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	19 474	13 115
C.II.8.7.	Jiné závazky	65 105	52
D.	Časové rozlišení pasiv	318	771
D.1.	Výdaje příštích období	317	771
D.2.	Výnosy příštích období	1	

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH
VLASTNÍHO KAPITÁLU****Arcona Capital Central European Properties, a.s.**
IČO 247 27 873k datu
31.12.2023
(v tisících Kč)Politických vězňů 912/10
Praha 1
110 00

	Základní kapitál	Ážio	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	Výsledek hospodaření běžného účetního období	VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM
Stav k 31.12.2021	24 678	208 739	22 031	-139 086	18 242	134 604
Rozdělení výsledku hospodaření				18 242	-18 242	
Hedge accounting			536			536
Výsledek hospodaření za běžné období					-12 129	-12 129
Stav k 31.12.2022	24 678	208 739	22 567	-120 844	-12 129	123 011
Rozdělení výsledku hospodaření				-12 129	12 129	
Hedge accounting			-15 199			-15 199
Výsledek hospodaření za běžné období					35 614	35 614
Stav k 31.12.2023	24 678	208 739	7 368	-132 973	35 614	143 426

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v druhovém členění

Arcona Capital Central European Properties, a.s.
IČO 247 27 873

období končící k
31.12.2023
(v tisících Kč)

Politických vězňů 912/10
Praha 1
110 00

		Období do 31.12.2023	Období do 31.12.2022
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	125 679	130 373
A.	Výkonová spotřeba	97 328	103 829
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	45 087	52 891
A.3.	Služby	52 241	50 938
D.	Osobní náklady	241	241
D.1.	Mzdové náklady	180	180
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	61	61
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	61	61
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	11 808	10 884
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15 280	10 941
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16 364	19 204
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	-1 084	-8 263
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	-3 472	-57
III.	Ostatní provozní výnosy	243 837	308
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	243 500	
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	15	11
III.3.	Jiné provozní výnosy	322	297
F.	Ostatní provozní náklady	188 750	2 391
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	183 343	
F.3.	Daně a poplatky	1 064	1 110
F.5.	Jiné provozní náklady	4 343	1 281
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	71 389	13 336
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	56	
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	56	
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	378	
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	18 064	15 996
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	35	113
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	18 029	15 883
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	45 424	47 665
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45 424	47 665
VII.	Ostatní finanční výnosy	9 075	8 143
K.	Ostatní finanční náklady	11 006	75
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-29 613	-23 601
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	41 776	-10 265
L.	Daň z příjmů	6 162	1 864
L.1.	Daň z příjmů splatná	15 004	
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	-8 842	1 864
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	35 614	-12 129
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	35 614	-12 129
*	Čistý obrat za účetní období	396 711	154 820

**PŘEHLED O PENĚŽNÍCH
TOCÍCH (CASH FLOW)**

Arcona Capital Central European Properties, a.s.
IČO 247 27 873

období končící k
31.12.2023
(v tisících Kč)

Politických vězňů 912/10
Praha 1
110 00

		Období do 31.12.2023	Období do 31.12.2022
P.	Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	50 466	71 687
	Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)		
Z.	Výsledek hospodaření před zdaněním	41 776	-10 265
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	-18 151	30 547
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv	16 364	19 204
A.1.2.	Změna stavu opravných položek a rezerv	4 444	-20 326
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv	-60 157	
A.1.5.	Nákladové a výnosové úroky	27 360	31 669
A.1.6.	Opravy o ostatní nepeněžní operace	-6 162	
A.*	Čistý provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu	23 625	20 282
A.2.	Změna stavu pracovního kapitálu	35 943	-5 047
A.2.1.	Změna stavu pohledávek a časového rozlišení aktiv	28 248	-22 537
A.2.2.	Změna stavu závazků a časového rozlišení pasív	7 695	17 490
A.**	Čistý provozní peněžní tok před zdaněním	59 568	15 235
A.3.	Vyplacené úroky	-45 424	-27 116
A.4.	Přijaté úroky	18 064	15 996
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost		-6 004
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	32 208	-1 889
	Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-10 522	-4 291
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	243 500	
B.***	Čistý peněžní tok z investiční činnosti	232 978	-4 291
	Peněžní toky z finančních činností		
C.1.	Změna stavu závazků z financování	-254 173	-15 041
C.***	Čistý peněžní tok z finanční činnosti	-254 173	-15 041
F.	Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	11 013	-21 221
R.	Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	61 479	50 466

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2023
(v tisících Kč)

1. Charakteristika a hlavní aktivity

Vznik a charakteristika společnosti

Společnost vznikla 1. října 2010 jako společnost nástupnická na základě vnitrostátní fúze splynutím zanikající společnosti MEI Properties, a.s. IČO 282 53 302 s další zanikající společností DELTATEL, s.r.o., IČO 278 80 362, v důsledku této fúze přešlo na společnost jmění obou společností. V roce 2012 došlo k přejmenování společnosti MEI Properties, a.s. IČO 247 27 873 na Palmer Capital Central European Properties, a.s. a dne 5. 8. 2016 došlo k změně názvu společnosti na Arcona Capital Central European Properties, a.s., („Společnost“).

Hlavním předmětem podnikání společnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Společnost je vlastníkem portfolia nemovitostí nacházejících v tuzemsku.

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

Okamžik sestavení ÚZ: 17.05.2024

Rozvahový den: 31.12.2023

Vlastníci společnosti

Akcionáři společnosti k 31. prosinci 2023 jsou:

MEI-Czech Offices II C.V. (Nizozemské království)	42,11 %
Middle Europe Opportunity Fund III N.V. (Nizozemské království)	37,10 %
Ostatní (Nizozemské království)	20,79 %

Sídlo společnosti

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Politických vězňů 912/10

Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika

Identifikační číslo

247 27 873

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2023

Členové představenstva

Guy St John Barker (předseda)

Ing. Zbyněk Laube

Členové dozorčí rady

Tina Kathrin Rauh

Za společnost jedná každý člen představenstva samostatně.

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2023
(v tisících Kč)

Změny v obchodním rejstříku

V roce 2023 nebyly provedeny žádné změny v obchodním rejstříku.

2. Zásadní účetní postupy používané společností

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem o účetnictví a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice.

Tato účetní závěrka je připravená v souladu s vyhláškou MF ČR č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví. Srovnávací údaje za rok 2022 jsou uvedeny v souladu s uspořádáním a označováním položek rozvahy a výkazu zisku a ztráty dle vyhlášky v platném znění pro rok 2023.

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 80 tis. Kč a dlouhodobý nehmotný majetek v pořizovací ceně do 60 tis. Kč není vykazován v rozvaze a je účtován do nákladů v roce jeho pořízení.

Ocenění dlouhodobého majetku vlastní výroby zahrnuje přímý materiál, přímé mzdy a režijní náklady přímo spojené s jeho výrobou až do doby jeho aktivace.

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

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

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

Technická zhodnocení na najatém hmotném majetku jsou odpisována lineární metodou po dobu trvání nájemní smlouvy nebo po dobu odhadované životnosti, a to vždy po tu, která je kratší.

b) Stanovení opravných položek a rezerv

Dlouhodobý hmotný majetek

Společnost tvoří opravné položky k dlouhodobému hmotnému majetku na základě porovnání celkové zůstatkové hodnoty portfolia budov a pozemků s celkovým tržním oceněním tohoto portfolia. Tento postup byl zvolen Společností s ohledem na její obchodní strategii.

Při stanovení tržního ocenění vychází Společnost ze znaleckých posudků, z analýz připravených externími znalci i z interních ocenění.

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

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2023
(v tisících Kč)

Pohledávky

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

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

Rezervy

Rezervu na daň z příjmů vytváří společnost vzhledem k tomu, že okamžik sestavení účetní závěrky předchází okamžiku stanovení výše daňové povinnosti. V následujícím účetním období společnost rezervu rozpustí a zaúčtuje zjištěnou daňovou povinnost.

c) Přepočty cizích měn

Společnost používá pro přepočet transakcí v cizí měně denní kurz ČNB. V průběhu roku účtuje společnost pouze o realizovaných kurzových ziscích a ztrátách.

Aktiva a pasiva v zahraniční měně jsou k rozvahovému dni přepočítávána podle kurzu devizového trhu vyhlášeného ČNB. Nerealizované kurzové zisky a ztráty jsou zachyceny ve výsledku hospodaření.

d) Daň z příjmů

Daň z příjmů za dané období se skládá ze splatné daně a ze změny stavu v odložené dani.

Splatná daň zahrnuje odhad daně vypočtený z daňového základu s použitím daňové sazby platné v první den účetního období a veškeré doměrky a vratky za minulá období.

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

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

e) Klasifikace závazků

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

f) Výnosy

Tržby z pronájmu jsou zaúčtovány k datu poskytnutí služeb a jsou vykázány po odečtení slev a daně z přidané hodnoty. Výnos z přefakturace nákladů je vykázán v období, s nímž časově a věcně souvisí. V případě prodeje nemovitosti jsou tyto tržby zaúčtovány k datu podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí a jsou vykázány v položce Tržby z prodaného dlouhodobého majetku a materiálu po odečtení slev a daně z přidané hodnoty. Odpovídající náklady jsou vykázány v položce Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu.

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2023

(v tisících Kč)

g) Použití odhadů

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

h) Peněžní prostředky uložené k zajištění bankovních úvěrů

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

i) Peněžní prostředky uložené na vázaném účtu

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

j) Deriváty

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

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

Zajišťovací účetnictví společnost aplikuje, pokud:

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

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

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2023

(v tisících Kč)

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

3. Dlouhodobý majetek

	Pozemky	Stavby	Vybavení	Nedok. majetek	Poskytnuté zálohy	Celkem 2023	Celkem 2022
Pořizovací cena							
Zůstatek k 1.1.	33 782	920 360	2 479	2 849		959 470	955 192
Přírůstky	3 845			10 525		14 370	9 711
Úbytky	-17 707	-227 186	-316	-3 845		249 054	5 431
Přeúčtování							--
Zůstatek k 31.12.	19 920	693 174	2 163	9 529		724 786	959 472
Oprávký							
Zůstatek k 1.1.	--	227 180	2 350			229 530	210 335
Přírůstky		181 961	38			181 999	19 204
Úbytky		-227 186	-316			-227 502	9
Přeúčtování							--
Zůstatek k 31.12.		181 955	2 072			184 027	229 529
Opravné položky							
Zůstatek k 1.1.	--	-1 084	--	--	--	-1 084	-9 347
Změna stavu opr. položek		1084				1084	8 263
Zůstatek k 31.12.		0				0	-1 084
Zůst. hodn. 1.1.	33 782	692 099	129	2 849		728 859	735 509
Zůst. hodn. 31.12.	19 920	511 219	91	9 529		540 760	728 859

Celkový počet nemovitostí činil 17 k 31. prosinci 2023 (2022 – 26).

Hodnota majetku uvedená ve znaleckém posudku připraveném společností CBRE s.r.o. k 31. prosinci 2023 a schváleném vedením společnosti byla u všech budov vyšší než hodnota vykázána v účetnictví. Společnost k 31. prosinci 2023 nevykazovala opravnou položku k dlouhodobému majetku (2022 – 1 084 tis. Kč).

Majetek zatížený zástavním právem je uveden v bodě 11.

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2023

(v tisících Kč)

4. Dlouhodobý finanční majetek

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

2023	Vlastnický podíl	Základní kapitál (tis. Kč)
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
Celkem		3

Společnosti nebyly během 2022 - 2023 aktivní.

5. Pohledávky a závazky z obchodních vztahů.

- Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů činí 5 270 tis. Kč (2022 – 7 370 tis. Kč), opravná položka k pochybným pohledávkám k 31. prosinci 2023 činila 2 718 tis. Kč (2022 – 6 191 tis. Kč).
- Krátkodobé závazky z obchodních vztahů činí 5 893 tis. Kč (2022 – 3 963 tis. Kč), z toho po splatnosti 0 tis. Kč (2022 – 0 tis. Kč).

6. Krátkodobé přijaté zálohy

Krátkodobé přijaté zálohy ve výši 842 tis. Kč (2022 – 895 tis. Kč) představují především přijaté kauce v souvislosti s pronájmem nemovitostí a zálohu za správu nemovitostí.

7. Dohadné účty aktivní

Dohadné účty aktivní ve výši 6 305 tis. Kč (2022 6 629 tis. Kč) se vztahují k vyúčtování služeb přefakturovaných nájemníkům, zejména za dodávky tepla.

8. Opravné položky

	Opravná položka k pohledávkám
Zůstatek k 1.1.2023	6 191
Změna běžného účetního období	-3 473
Zůstatek k 31.12.2023	2 718

9. Základní kapitál a emisní ážio

	Základní kapitál	Ažio	Celkem
537 akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 25 000 Kč	13 425		13 425
4 ks akcie na jméno v listinné ve jmenovité hodnotě 5 000 Kč	20		20
1 ks akcie na jméno v listinné ve jmenovité hodnotě 15 000 Kč	15		15
11 218 ks akcie na jméno v listinné ve jmenovité hodnotě 1 000 Kč	11 218	208 739	219 957
Zůstatek k 31. 12. 2023	24 678	208 739	233 417

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2023
(v tisících Kč)

10. Vlastní kapitál

Ke dni sestavení účetní závěrky nebylo rozhodnuto o vypořádání účetního hospodářského výsledku za běžné účetní období. Účetní zisk běžného období bude převeden na účet nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát minulých let.

11. Bankovní úvěry

2023	Splatnost	Úrok. sazba	Zůstatek 31.12.2023	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v násl. letech
Úvěr	2024	3M Pribor + 1,89%	172 276	172 276	0	
Celkem			172 276	172 276	0	

2022	Splatnost	Úrok. sazba	Zůstatek 31.12.2022	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v násl. letech
Úvěr	2024	3M Pribor + 1,89%	347 176	15 569	331 607	
Celkem			347 176	15 569	331 607	

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.

V současné době probíhají jednání o prodloužení splatnosti bankovního úvěru. Po schválení prodloužení splatnosti úvěru dojde opět k rozdělení úvěru na dlouhodobou a krátkodobou část.

V případě neúspěšného jednání s bankou bude Společnost podpořena akcionáři MEI-Czech Offices II C.V. (Nizozemské království) a Middle Europe Opportunity Fund III N.V. (Nizozemské království), které ve svém podpůrném dopise ze dne 4. prosince 2023 prohlásili, že budou i nadále poskytovat odpovídající finanční podporu tak, aby Společnost byla schopna pokrýt jakýkoli potenciální nedostatek vlastního kapitálu a jakékoli požadavky na likviditu, které mohou vzniknout ke krytí jeho závazků, jakmile se stanou splatnými, a pokračovat v obchodování po dobu osmnácti měsíců od data podpůrného dopisu.

Úrokové riziko spojené s bankovním úvěrem je zajištěno uzavřením úrokového swapu v roce 2023.

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

2023	Datum uzavření	Splatnost	Měna	Nominální hodnota	Reálná hodnota
Úrokový swap	31.7.2023	31.10.2024	CZK	172 276	8 977 (pohledávka)

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2023
(v tisících Kč)

2022	Datum uzavření	Splatnost	Měna	Nominální hodnota	Reálná hodnota
Úrokový swap	24.6.2020	31.07.2023	CZK	318 338	27 860

12. Informace o tržbách

Tržby společnosti představují tržby z pronájmu bytových a nebytových prostor v tuzemsku a tržby ze služeb souvisejících s tímto nájmem. V roce 2023 tyto tržby činily 125 679 tis. Kč (2022 – 130 373 tis. Kč).

Tržby z prodeje dlouhodobého majetku ve výši 243 500 tis. Kč představují prodej 9 nemovitostí v roce 2023 (2022 – ve výši 0 tis. Kč).

13. Ostatní finanční náklady a výnosy

Ostatní finanční výnosy představují především realizované a nerealizované kurzové zisky ve výši 4 314 tis. Kč za rok 2023 (2022 – 8 143 tis. Kč) a výnosy z prodeje dcer za rok 2023 činily 56 tis. Kč (2022 – 0 tis. Kč).

Ostatní finanční náklady zahrnují především realizované a nerealizované kurzové ztráty a bankovní poplatky ve výši 11 006 tis. Kč za rok 2023 (2022 – 75 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:

	Krátkodobá část		Dlouhodobá část	
	2022	2023	2022	2023
Většinový akcionář	-	-	-	-
Ostatní spřízněné osoby	80 174	222 025	192 684	-

Společnost eviduje přijaté půjčky od společností MEOF III. N.V. ve výši 156 927 tis. Kč (2022 – 192 684 tis. Kč) a Florijn Investments B.V. ve výši 65 098 tis. Kč (2022 – 80 174 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 2023 činily úrokové náklady 20 567 tis. Kč (2022 – 20 549 tis. Kč).

Tyto půjčky jsou podřízeny bankovnímu úvěru.

V letošním roce došlo k upřesnění v rámci klasifikace úroků z úvěrů, a to: J.1.Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba, J.2.Ostatní nákladové úroky a podobné náklady, komparativní hodnoty k 31.12.2022 byly retrospektivně reklasifikovány. Změny neměly žádný dopad na celkový výsledek společnosti

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2023

(v tisících Kč)

b) Odměny a půjčky členům statutárních a dozorčích orgánů

	Představenstvo		Dozorčí rada	
	2023	2022	2023	2022
Počet členů	2	2	4	1
Odměny z titulu výkonu funkce	120	120	60	60

Závazky vůči členům statutárních a dozorčích orgánů k 31. prosinci 2023 7 tis. Kč (2022 – 52 tis. Kč) a jsou vykázány jako Jiné krátkodobé závazky.

Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění činí 4 tis. Kč (2022 – 31 tis. Kč).

15. Stát – daňové závazky a pohledávky

Daňové závazky činí 2 tis. Kč (2022 – 11 tis. Kč).

V pozici Stát – daňové pohledávky ve výši 412 tis. Kč (2022 – 6 912 tis. Kč) vykazuje Společnost k 31. prosinci 2023 především pohledávku z titulu daně z přidané hodnoty.

V roce 2023 byla rezerva na daň z příjmů ve výši 15 004 tis. Kč (2022 – 0 tis. Kč) ve výkazech snižena o zaplacené zálohy v roce 2023.

16. Dohadné účty pasivní

Dohadné účty pasivní ve výši 19 474 tis. Kč (2022 – 13 115 tis. Kč) se vztahují především k vyúčtování služeb přefakturovávaných nájemcům, zejména za dodávky elektrické energie, a dále za dodávky ostatních služeb, které věcně a časově souvisí s účetním obdobím, ale ke kterým k datu účetní závěrky nebyla obdržena faktura.

17. Daň z příjmů

a) Splatná

Za zdaňovací období 2023 Společnost vykazuje daňovou povinnost z titulu daně z příjmu právnických osob ve výši 15 004 tis. Kč,

Odložená

	Pohledávky		Závazky		Rozdíl	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Dlouhodobý hmotný majetek	--	--	-45 988	-45 988	-45 988	-37 146
Pohledávky	--	--	--	--	--	--
Efektivní část derivátu (účetováno do vlastního kapitálu)	--	--	-5 293	-5 293	-5 293	-1 665
Odložená daňová pohledávka/(závazek)	0	0	-51 281	-51 281	-51 281	-38 811

V souladu s účetními postupy uvedenými v bodě 2 (d) byla pro výpočet odložené daně použita daňová sazba 21 % (2022 – 19 %).

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2023
(v tisících Kč)

18. Informace o odměnách statutárním auditorům

S auditorskou společností Deloitte Audit s.r.o. byla uzavřena smlouva na audit roku 2023 ve výši 25.250,00 EUR v přepočtu na 624.306,00 Kč. Náklady na audit v roce 2023 činily 625 tis. Kč (2022 - 567 tis. Kč).

19. Závazky nevykázané v rozvaze

Společnost nemá závazky, které by nevykázala v rozvaze k 31. prosinci 2023 ani 31. prosinci 2022.

20. Přehled o peněžních tocích

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

	Zůstatek k 31.12.	
	2023	2022
Peněžní prostředky v pokladně	9	3
Peněžní prostředky na účtech	61 470	50 463
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	61 479	50 466

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

21. Významné následné události

Vedení Společnosti nejsou známy žádné významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2023.

Příloha č. 2 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, a.s. (dále také „společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2023, 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 významné (materiální) informace o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice společnosti Arcona Capital Central European Properties, a.s. k 31. prosinci 2023 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 Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Zdůraznění skutečností

Upozorňujeme na bod 11. Bankovní úvěry v příloze k účetní závěrce, který popisuje, že stávající bankovní úvěr je splatný v roce 2024 a v současné době probíhá diskuse o prodloužení smlouvy o úvěru. V případě neúspěšného jednání s bankou bude Společnost podpořena akcionáři MEI-Czech Offices II C.V. a Middle Europe Opportunity Fund III N.V., které ve svém dopise ze dne 4. prosince 2023 prohlásili, že budou i nadále poskytovat odpovídající finanční podporu tak, aby Společnost byla schopna pokrýt jakýkoli potenciální nedostatek vlastního kapitálu a jakékoli požadavky na likviditu, které mohou vzniknout ke krytí jeho závazků, jakmile se stanou splatnými, a pokračovat v obchodování po dobu osmnácti měsíců od data dopisu. Náš výrok není vzhledem k této skutečnosti modifikován.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti za účetní závěrku

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

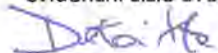
- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou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

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu 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 17. května 2024

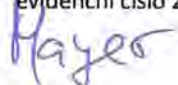
Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079



Statutární auditor:

Miroslav Mayer
evidenční číslo 2529



Příloha č. 3 Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

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

**o vztazích za rok 2023 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 násl. 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 přihlížejícím k nutnosti respektovat ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, 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: 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“)

2. Ovládající osoba:

Společnost: **MEI-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 2023 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 bellow, 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.

I.
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. Controlling entity:

Company: **MEI-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”).

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 představujícím 44,95 % všech hlasů v Ovládané osobě.

3. Ostatní osoby ovládané Ovládající osobou:
Ovládající osoba nebyla v Rozhodném období ovládající osobou jiné osoby.

II. ROZHODNÉ OBDOBÍ

Tato zpráva je zpracována za poslední účetní období, tj. za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023 (dále jen „Rozhodné období“).

III. ÚLOHA OVLÁDAJÍCÍ OSOBY VE VZTAHU K OVLÁDANÉ OSOBĚ

Prostřednictvím Ovládané osoby realizuje Ovládající osoba své investice v oblasti nemovitosti v České republice.

IV. SMLOUVY A DOHODY UZAVŘENÉ MEZI ZÚČASTNĚNÝMI OSOBAMI

Mezi Ovládající osobou a Ovládanou osobou nebyly v Rozhodném období uzavřeny žádné smlouvy či dohody.

Mezi Ovládanou osobou, jako dlužníkem, a osobou ovládající Ovládající osobu, společností Florijn Investments B.V., se sídlem Rijksweg 162b, 1906BM Limmen, Nizozemské království, IČO: 003187640, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném nizozemskou Obchodní komorou, sp. zn. 37012258, jako věřitelem, byla dne 16. července 2013 uzavřena smlouva o úvěru, jež byla platná a účinná po celou dobu trvání Rozhodného období. Úvěr je splatný 31. prosince 2024.

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 44,95 % of all votes in the Controlled entity.

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

II. RESPECTIVE PERIOD

This report has been prepared in relation to the last accounting period, that is to say, from 1.1.2023 to 31.12.2023 (hereinafter the “Respective period”).

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. 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.

On 16 July 2013, the Controlled entity, as the debtor, and the controlling entity of the Controlling entity, being the company Florijn Investments B.V., seated at Rijksweg 162b, 1906BM Limmen, 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 that was valid and effective during the whole Respective period. The loan is payable on 31 December 2024.

Mezi Ovládanou osobou, jako dlužníkem, a jejím akcionářem, společností Middle Europe Opportunity Fund III N.V. i.l., 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 18. 11. 2018 uzavřena úvěrová smlouva, jež byla platná a účinná po celou dobu trvání rozhodného období. Úvěr je splatný 31. prosinec 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 OVLÁDAJÍCÍ OSOBY
OVLÁDANOU OSOBOU**

Žádná opatření, přijatá nebo uskutečněná v zájmu nebo na popud Ovládající osoby, s výjimkou v této zprávě popsanych, nebyla v roce 2023 učiněna.

**VII.
PROHLÁŠENÍ**

Ze vztahu mezi Ovládanou osobou a Ovládající osobou neplynuly Ovládané osobě žádné výhody ani nevýhody, ani žádná rizika.

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

On 18 November 2018, the Controlled entity, as the debtor, and its shareholder, being the company Middle Europe Opportunity Fund III N.V. i.l., 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 that was valid and effective during the whole Respective period. The loan is payable on 31 December 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 2023 in the interest or upon the initiation of the Controlling entity.

**VII.
DECLARATIONS**

From the relation 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.

VIII. ZÁVĚR	VIII. CONCLUSION
Ovládané osobě nevznikla ze vztahu mezi Ovládanou osobou a Ovládající osobou v Rozhodné době žádná újma.	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 jakýchkoliv 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 3. 1. 2024.	This report has been prepared by the Board of Directors of the Controlled entity on 3.1.2024.

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



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



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