



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

Výroční zpráva

za rok

2024

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 2024
4. Významné události po rozvahovém dni
5. Předpokládaný vývoj společnosti a její činnosti
6. Aktivita v oblasti výzkumu a vývoje
7. Aktivita 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 31.12.2024
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 2024 je základní kapitál 24 678 tis. Kč a je zcela splacen.

Společnost má k datu 31. prosince 2024 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 2024

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 2024 nebyly v obchodním rejstříku provedeny žádné změny.

3. Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti, stavu jejího majetku a vývoji za účetní období roku 2024

Společnost je vlastníkem portfolia nemovitostí původně vlastněných společností O2 Czech Republic a.s., které nabyla 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 61 000 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 2024 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 2024 aktiva dlouhodobá, konkrétně se jedná o dlouhodobý hmotný majetek.

Aktiva společnosti jsou kryta zejména cizími zdroji, a to především krátkodobými závazky vůči spřízněným osobám. Tyto závazky vůči nebankovním subjektům, resp. jejich úrokové náklady, mají významný vliv na hospodářské výsledky společnosti. Společnost může řešit 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 2024 došlo k prodeji 2 nemovitostí z portfolia společnosti za celkovou tržní cenu 140,4 mil. Kč, která tak mírně přesáhla hodnotu tržního ocenění z roku 2023. Tento prodej umožnil v září 2024 zcela splatit bankovní úvěr poskytnutý v roce 2008 společností Raiffeisenbank a.s., jehož zůstatek na konci roku 2023 činil 172,3 mil. Kč.

Za rok 2024 dosáhla společnost celkového účetního zisku po zdanění ve výši 4,8 milionu Kč.

Představenstvo společnosti má v plánu v průběhu roku 2025 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. 2024 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení společnosti známy žádné významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2024.

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 2025 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. Aktivita v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost nemá aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

7. Aktivita v oblasti životního prostředí a pracovněprávních vztahů

Společnost nemá žádné aktivity v oblasti životního prostředí.

Ke dni 31. prosince 2024 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 2024 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

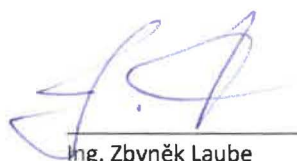
Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami zpracovaná statutárním orgánem společnosti v souladu s ust. § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, v platném znění, tvoří přílohu č. 3 této výroční zprávy a její nedílnou součást.

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

V Praze, dne 30. dubna 2025



Guy St John Barker
předseda představenstva



Ing. Zbyněk Laube
člen představenstva

Příloha č. 1 Účetní závěrka k 31.12.2024

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

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

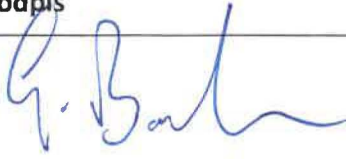

Výkaz zisku a ztráty

Přehled o změnách vlastního kapitálu

Přehled o peněžních tocích

Příloha

Účetní závěrka byla sestavena dne 30. dubna 2025.

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 24727873

k datu
31.12.2024
(v tisících Kč)

Politických vězňů 912/10
Nové Město
110 00 Praha 1

		31.12.2024			31.12.2023
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	599 735	-160 557	439 178	622 470
B.	Stálá aktiva	583 172	-158 658	424 514	540 763
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	292	-292		
B.I.2.	Ocenitelná práva	292	-292		
B.I.2.1.	Software	292	-292	0	
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	582 880	-158 366	424 514	540 760
B.II.1.	Pozemky a stavby	575 731	-156 820	418 911	531 139
B.II.1.1.	Pozemky	14 838		14 838	19 920
B.II.1.2.	Stavby	560 893	-156 820	404 073	511 219
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	1 581	-1 546	35	92
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	5 568		5 568	9 529
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	5 568		5 568	9 529
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek				3
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba				3
C.	Oběžná aktiva	16 332	-1 899	14 433	81 451
C.II.	Pohledávky	12 328	-1 899	10 429	19 972
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	12 328	-1 899	10 429	19 972
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	2 469	-1 899	570	2 552
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	9 859		9 859	17 420
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	1 180		1 180	412
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	1 796		1 796	1 690
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	6 850		6 850	6 305
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	33		33	9 013
C.IV.	Peněžní prostředky	4 004		4 004	61 479
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	2		2	9
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	4 002		4 002	61 470
D.	Časové rozlišení aktiv	231		231	256
D.1.	Náklady příštích období	231		231	256

		31.12.2024	31.12.2023
	PASIVA CELKEM	439 178	622 470
A.	Vlastní kapitál	140 815	143 426
A.I.	Základní kapitál	24 678	24 678
A.I.1.	Základní kapitál	24 678	24 678
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	208 739	216 107
A.II.1.	Ážio	208 739	208 739
A.II.2.	Kapitálové fondy		7 368
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)		7 368
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-97 359	-132 973
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	-97 359	-132 973
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	4 757	35 614
B.+C.	Cizí zdroje	296 279	478 726
B.	Rezervy	1 526	9 000
B.II.	Rezerva na daň z příjmů	1 526	9 000
C.	Závazky	294 753	469 726
C.I.	Dlouhodobé závazky	39 158	49 203
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	9 360	10 392
C.I.8.	Odložený daňový závazek	29 798	38 811
C.II.	Krátkodobé závazky	255 595	420 523
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím		172 276
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	186	842
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	7 075	5 893
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	171 122	156 927
C.II.8.	Závazky ostatní	77 212	84 585
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	32	4
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	11	2
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	6 130	19 474
C.II.8.7.	Jiné závazky	71 039	65 105
D.	Časové rozlišení pasiv	2 084	318
D.1.	Výdaje příštích období	2 084	317
D.2.	Výnosy příštích období		1

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v druhovém členění

Arcona Capital Central European properties, a.s.
IČO 24727873

období končící k
31.12.2024
(v tisících Kč)

Politických vězňů 912/10
Nové Město
110 00 Praha 1

		Období do 31.12.2024	Období do 31.12.2023
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	98 111	125 679
A.	Výkonová spotřeba	82 434	97 328
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	31 757	45 087
A.3.	Služby	50 677	52 241
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	12 270	11 808
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	13 089	15 280
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	13 089	16 364
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné		-1 084
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	-819	-3 472
III.	Ostatní provozní výnosy	141 021	243 837
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	140 445	243 500
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	5	15
III.3.	Jiné provozní výnosy	571	322
F.	Ostatní provozní náklady	114 695	188 750
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	109 728	183 343
F.3.	Daně a poplatky	1 559	1 064
F.5.	Jiné provozní náklady	3 408	4 343
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	29 492	71 389
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	114	56
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	114	56
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly		378
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	661	
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	661	
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	8 792	18 064
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	9	35
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	8 783	18 029
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	26 672	45 424
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	26 672	45 424
VII.	Ostatní finanční výnosy	1	9 075
K.	Ostatní finanční náklady	6 293	11 006
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-24 719	-29 613
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	4 773	41 776
L.	Daň z příjmů	16	6 162
L.1.	Daň z příjmů splatná	9 029	15 004
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	-9 013	-8 842
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	4 757	35 614
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	4 757	35 614
*	Čistý obrat za účetní období	98 111	396 711

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH
VLASTNÍHO KAPITÁLU**

Arcona Capital Central European properties, a.s.

IČO 24727873

k datu
31.12.2024
(v tisících Kč)

Politických vězňů 912/10
Nové Město
110 00 Praha 1

	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	Výsledek hospodaření běžného účetního období	VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM
Stav k 31.12.2022	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
Rozdělení výsledku hospodaření				35 614	-35 614	
Hedge accounting			-7 368			7 368
Výsledek hospodaření za běžné období					4 757	4 757
Stav k 31.12.2024	24 678	208 739		-97 359	4 757	140 815

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH FLOW)

Arcona Capital Central European properties, a.s.

IČO 24727873

období končící k

31.12.2024

(v tisících Kč)

Politických vězňů 912/10

Nové Město

110 00 Praha 1

		Období do 31.12.2024	Období do 31.12.2023
P.	Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	61 479	50 466
	<i>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)</i>		
Z.	Výsledek hospodaření před zdaněním	4 773	41 776
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	-12 318	-18 151
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv	13 089	16 364
A.1.2.	Změna stavu opravných položek a rezerv	-8 293	4 444
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv	-30 717	-60 157
A.1.4.	Výnosy z podílů na zisku	-114	
A.1.5.	Nákladové a výnosové úroky	17 880	27 360
A.1.6.	Úpravy o ostatní nepeněžní operace	-4 163	-6 162
A.*	Čistý provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu	-7 545	23 625
A.2.	Změna stavu pracovního kapitálu	15 167	35 943
A.2.1.	Změna stavu pohledávek a časového rozlišení aktiv	10 387	28 248
A.2.2.	Změna stavu závazků a časového rozlišení pasiv	4 780	7 695
A.**	Čistý provozní peněžní tok před zdaněním	7 622	59 568
A.3.	Vyplacené úroky	-10 703	-45 424
A.4.	Přijaté úroky	8 792	18 064
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost	-16 501	
A.6.	Přijaté podíly na zisku	114	
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-10 676	32 208
	<i>Peněžní toky z investiční činnosti</i>		
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-6 568	-10 522
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	140 445	243 500
B.***	Čistý peněžní tok z investiční činnosti	133 877	232 978
	<i>Peněžní toky z finančních činností</i>		
C.1.	Změna stavu závazků z financování	-173 308	-254 173
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu	-7 368	
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů	-7 368	
C.***	Čistý peněžní tok z finanční činnosti	-180 676	-254 173
F.	Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	-57 475	11 013
R.	Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	4 004	61 479

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2024
(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: 30.03.2025

Rozvahový den: 31.12.2024

Vlastníci společnosti

Akcionáři společnosti k 31. prosinci 2024 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 2024

<i>Členové představenstva</i>	<i>Členové dozorčí rady</i>
Guy St John Barker (předseda)	Tina Kathrin Rauh
Ing. Zbyněk Laube	

Za společnost jedná každý člen představenstva samostatně.

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2024
(v tisících Kč)

Změny v obchodním rejstříku

V roce 2024 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 2023 jsou uvedeny v souladu s uspořádáním a označováním položek rozvahy a výkazu zisku a ztráty dle vyhlášky v platném znění pro rok 2024.

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 v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2024
(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.

Účetní jednotka vyhodnotila dopad pravidel Přílohy 2 a dospěla k závěru, že není poplatníkem dorovnávací daně.

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 v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2024
(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 uložených 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 uložené na vázaném účtu (escrow účet) jsou k rozvahovému dni v případě, že nejsou splněny všechny požadavky na uvolnění těchto peněžních prostředků, vykazovány jako Jiné krátkodobé pohledávky z důvodu omezené disponibility společnosti s těmito peněžními prostředky.

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2024

(v tisících Kč)

3. Dlouhodobý majetek

	Pozemky	Stavby	Vybavení	Nedok. majetek	Poskytnuté zálohy	Celkem 2024
Pořizovací cena						
Zůstatek k 1.1.	19 920	693 174	2 163	9 529	0	724 786
Přírůstky	86	10 531	0	6 570	0	17 187
Úbytky	-5 168	-142 815	-581	-10 531	0	-159 095
zaokrouhlení	0	3	-1	0	0	2
Zůstatek k 31.12.	14 838	560 893	1 581	5 568	0	582 880
Oprávkový						
Zůstatek k 1.1.	0	181 955	2 072	0	0	184 027
Přírůstky	0	117 680	55	0	0	118 735
Úbytky	0	-142 815	-581	0	0	-143 396
Přeúčtování	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31.12.	0	156 820	1 546	0	0	158 366
Opravné položky						
Zůstatek k 1.1.	0	0	0	0	0	0
Změna stavu opr. položek	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31.12.	0	0	0	0	0	0
Zůst. hodn. 1.1.	19 920	511 219	91	9 529	0	540 760
Zůst. hodn. 31.12.	14 838	404 073	35	5 568	0	424 514

Celkový počet nemovitostí činil 13 k 31. prosinci 2024 (2023 – 15).

Hodnota majetku uvedená ve znaleckém posudku připraveném společností CBRE s.r.o. k 31. prosinci 2024 a schváleném vedením společnosti byla u všech budov vyšší než hodnota vykázaná v účetnictví. Společnost k 31. prosinci 2024 nevykazovala opravnou položku k dlouhodobému majetku.

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2024
(v tisících Kč)

4. Dlouhodobý finanční majetek

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

2024	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 byly během 2024 prodány.

5. Pohledávky a závazky z obchodních vztahů.

- a) Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů činí 2 469 tis. Kč (2023 – 3 092 tis. Kč), opravná položka k pochybným pohledávkám k 31. prosinci 2024 činila 1 899 tis. Kč (2023 – 2 718 tis. Kč).
- b) Krátkodobé závazky z obchodních vztahů činí 7 075 tis. Kč (2023 – 5 893 tis. Kč), z toho po splatnosti 0 tis. Kč (2023 – 0 tis. Kč).

6. Krátkodobé přijaté zálohy

Krátkodobé přijaté zálohy ve výši 186 tis. Kč (2023 - 842 tis. Kč) představují především přijaté kauce v souvislosti s pronájmem nemovitostí a zálohu za správu nemovitostí. V minulém období byly dlouhodobé přijaté zálohy převedeny na krátkodobé zálohy z důvodu plánovaného prodeje budov.

7. Dohadné účty aktivní

Dohadné účty aktivní ve výši 6 850 tis. Kč (2023 - 6 305 tis. Kč) se vztahují k vyúčtování služeb přefakturovávaných nájemníkům, zejména za dodávky tepla.

8. Opravné položky

	Opravná položka k pohledávkám
Zůstatek k 1.1.2024	2 718
Změna běžného účetního období	-819
Zůstatek k 31.12.2024	1 899

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	0	13 425
4 ks akcie na jméno v listinné ve jmenovité hodnotě 5 000 Kč	20	0	20
1 ks akcie na jméno v listinné ve jmenovité hodnotě 15 000 Kč	15	0	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. 2024	24 678	208 739	233 417

10. Vlastní kapitál

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

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2024
(v tisících Kč)

11. Bankovní úvěry

2024	Splatnost	Úrok. sazba	Zůstatek 31.12.2024	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v násl. letech
Úvěr	2024	3M Pribor + 1,89%	0	0	0	0
Celkem			0	0	0	0

Úvěr byl v roce 2024 plně splacen.

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	0
Celkem			172 276	172 276	0	0

Bankovní úvěr byl 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

Bankovní úvěr byl splácen čtvrtletně.

Ve výkazech byly v minulém období dlouhodobé bankovní úvěry převedeny na krátkodobé ve vazbě na nově uzavřený dodatek smlouvy.

Společnost aplikovala zajišťovací účetnictví od 1. ledna 2017 do 2024. Reálná hodnota zajišťovacích derivátů ponížená o efekt odložené daně byla v souladu s účetními postupy uvedenými v bodě 2j) účtována jako Oceňovací rozdíl z přecenění majetku ve vlastním kapitálu společnosti.

2024	Datum uzavření	Splatnost	Měna	Nominální hodnota	Reálná hodnota
Úrokový swap	31.7.2024	31.10.2024	CZK		

Úrokový swap byl k datu splatnosti ukončen.

2023	Datum uzavření	Splatnost	Měna	Nominální hodnota	Reálná hodnota
Úrokový swap	31.7.2024	31.10.2024	CZK	172 276	8 977 (pohledávka)

12. Informace o tržbách

Tržby společnosti představují tržby z pronájmu bytových a nebytových prostor v tuzemsku a tržby ze služeb souvisejících s tímto nájmem. V roce 2024 tyto tržby činily 98 111 tis. Kč (2023 – 125 679 tis. Kč).

Tržby z prodeje dlouhodobého majetku ve výši 140 445 tis. Kč představují prodej 2 nemovitostí v roce 2024 (2023 – ve výši 243 500 tis. Kč).

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2024
(v tisících Kč)

13. Ostatní finanční náklady a výnosy

Ostatní finanční výnosy představují především realizované a nerealizované kurzové zisky ve výši 1 tis. Kč za rok 2024 (2023 – 9 075 tis. Kč) a výnosy z prodeje dcer za rok 2024 činily 114 tis. Kč (2023 – 56 tis. Kč).

Ostatní finanční náklady ve výši 6 293 tis. Kč za rok 2024 zahrnují především realizované a nerealizované kurzové ztráty a bankovní poplatky (2023 – 11 006 tis. Kč).

14. Transakce se spřízněnými stranami

a) Transakce se spřízněnými stranami

Společnost vykazuje v pozici Jiné závazky a Závazky – podstatný vliv následující zůstatky z titulu půjček vůči spřízněným osobám:

	Krátkodobá část		Dlouhodobá část	
	2023	2024	2023	2024
Většinový akcionář	0	0	0	0
Ostatní spřízněné osoby	80 174	224 140	192 684	0

Společnost eviduje přijaté půjčky od společností MEOF III N.V. ve výši 158 421 tis. Kč (2023 – 156 926 tis. Kč) a Florijn Investments B.V. ve výši 65 719 tis. Kč (2023 – 65 098 tis. Kč) včetně kapitalizovaných úroků. Úrokové sazby obou půjček jsou fixní ve výši 8 %. Obě půjčky jsou poskytnuty v EUR a splatné 31. prosince 2025. Za rok 2024 činily úrokové náklady 17 968 tis. Kč (2023 – 20 567 tis. Kč).

V roce 2024 byly uzavřeny dodatky, ve který byla dohodnuta finální splátka úvěrů na rok 2025. v návaznosti na to byla upravena data (minulé období) ve výkazech z dlouhodobých na krátkodobé závazky.

Tyto půjčky byly podřízeny bankovnímu úvěru.

b) Odměny a půjčky členům statutárních a dozorčích orgánů

	Představenstvo		Dozorčí rada	
	2024	2023	2024	2023
Počet členů	2	2	1	1
Odměny z titulu výkonu funkce	120	120	60	60

Závazky vůči členům statutárních a dozorčích orgánů k 31. prosinci 2024 51 tis. Kč (2023 – 7 tis. Kč) a jsou vykázány jako Jiné krátkodobé závazky.

Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění činí 11 tis. Kč (2023 – 32 tis. Kč).

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2024
(v tisících Kč)

15. Stát – daňové závazky a pohledávky

Daňové závazky činí 11 tis. Kč (2023 – 2 tis. Kč).

V pozici Stát – daňové pohledávky ve výši 1 181 tis. Kč (2023 – 409 tis. Kč) vykazuje Společnost k 31. prosinci 2024 především pohledávku z titulu daně z přidané hodnoty.

V roce 2024 byla rezerva na daň z příjmů ve výši 9029 tis. Kč (2023 – 15 004 tis. Kč) ve výkazech snížena o zaplacené zálohy v roce 2024.

16. Dohadné účty pasivní

Dohadné účty pasivní ve výši 6 130 tis. Kč (2023 – 19 474 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 2024 Společnost vykazuje daňovou povinnost z titulu daně z příjmu právnických osob ve výši 9 029 tis. Kč,

Odložená

	Pohledávky		Závazky		Rozdíl	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Dlouhodobý hmotný majetek	0	0	-45 988	29 798	-45 988	-29 798
Pohledávky	0	0	0	0	0	0
Efektivní část derivátu (účtováno do vlastního kapitálu)	0	0	- 5 293	0	-5 293	0
Odložená daňová pohledávka/(závazek)	0	0	-51 281	29 798	-51 281	-29 798

V souladu s účetními postupy uvedenými v bodě 2 (d) byla pro výpočet odložené daně použita daňová sazba 21 % (2023 – 21 %).

18. Informace o odměnách statutárním auditorům

S auditorskou společností Deloitte Audit s.r.o. byla uzavřena smlouva na audit roku 2024 ve výši 26 000 EUR v přepočtu na 654 810 Kč.

19. Závazky nevykázané v rozvaze

Společnost nemá závazky, které by nevykázala v rozvaze k 31. prosinci 2024 ani 31. prosinci 2023.

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2024

(v tisících Kč)

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.	
	2024	2023
Peněžní prostředky v pokladně	2	9
Peněžní prostředky na účtech	4002	61 470
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	4 004	61 479

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 jiné významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2024.

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 2024, 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, včetně významných (materiálních) informací 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 2024 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.

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 obdržených 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 vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních metod, 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 30. dubna 2025

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

<p style="text-align: center;">ZPRÁVA statutárního orgánu společnosti Arcona Capital Central European Properties, a.s.</p> <p>o vztazích za rok 2024 zpracovaná dle § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOK“)</p> <p style="text-align: center;">PREAMBULE</p> <p>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.</p> <p style="text-align: center;">I. ZÚČASTNĚNÉ OSOBY</p> <p><u>1. Ovládaná osoba:</u> 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“)</p> <p><u>2. Ovládající osoba:</u> 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“).</p>	<p style="text-align: center;">REPORT of the statutory body of the company Arcona Capital Central European Properties, a.s.</p> <p>on relations for the year 2024 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”)</p> <p style="text-align: center;">PREAMBULE</p> <p>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.</p> <p style="text-align: center;">I. INTERESTED ENTITIES</p> <p><u>1. Controlled entity:</u> 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”)</p> <p><u>2. Controlling entity:</u> 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”).</p>
--	--

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. 2024 do 31. 12. 2024 (dále jen „Rozhodné období“).

III. ÚLOHA OVLÁDAJÍCÍ OSOBY VE VZTAHU K OVLÁDANÉ OSOBĚ

Prostřednictvím Ovládané osoby realizuje Ovládající osoba své investice v oblasti nemovitostí 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 2025.

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 1.1.2024 to 31.12.2024 (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 2025.

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 2025.

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 2024 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 2025.

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 2024 in the interest or upon the initiation of the Controlling entity.

VII.

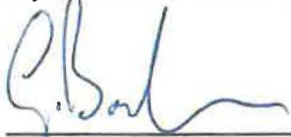
DECLARATIONS

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

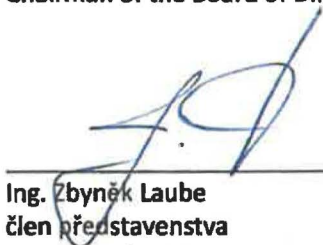
The statutory body of the Controlled entity declares that the data contained in this report are correct and complete and that this report has been executed under Section 82 et seq. of the BCA, so all information and data, which were available to the statutory body or which were found out by it while 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. 2025.	This report has been prepared by the Board of Directors of the Controlled entity on 3.1.2025.

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