



Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Výroční zpráva

za rok

2025

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 2025
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 31.12.2025
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 splynutím 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 2025 je základní kapitál 24 678 tis. Kč a je zcela splacen.

Společnost má k datu 31. prosince 2025 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 2025

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

Během 2025 byla v obchodním rejstříku zapsána změna v trvalé adrese člena představenstva, pana Laubeho.

3. Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti, stavu jejího majetku a vývoji za účetní období roku 2025

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 ke konci roku téměř 30 000 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 2025 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 další fázi projektu bude cílem prodej celého portfolia nemovitostí.

Nejvýznamnější složkou aktiv společnosti byla i v roce 2025 aktiva dlouhodobá, konkrétně se jedná o dlouhodobý hmotný majetek.

Aktiva společnosti byla 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 2025 došlo k prodeji 8 nemovitostí z portfolia společnosti za celkovou tržní cenu 289,5 mil. Kč, která tak mírně přesáhla hodnotu tržního ocenění z roku 2024. Tento prodej umožnil do konce 2025 zcela splatit půjčky od spřízněných osob v celkové výši kolem 242 mil. Kč.

Za rok 2025 dosáhla společnost celkového účetního zisku po zdanění ve výši 59,8 milionu Kč.

Představenstvo společnosti má v plánu v průběhu roku 2026 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. 2025 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

Ke dni 8.1.2026 bylo zapsáno rozhodnutí valné hromady ke snížení základního kapitálu o 22 456 980 Kč na částku 2 221 020 Kč. Ke snížení základního kapitálu dojde prostřednictvím snížení jmenovité hodnoty akcií společnosti, přičemž společnost vymění stávající akcie za akcie se sníženou jmenovitou hodnotou.

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení společnosti známy žádné další významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2025.

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 2026 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 2025 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 2025 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

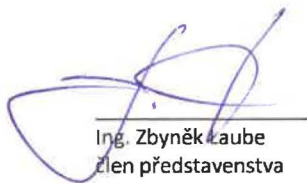
Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami zpracovaná statutárním orgánem společnosti v souladu s ust. § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, v platném znění, tvoří přílohu č. 3 této výroční zprávy a její nedílnou součást.

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

V Praze dne 27. dubna 2026



Guy St John Barker
předseda představenstva



Ing. Zbyněk Kaube
člen představenstva

Příloha č. 1 Účetní závěrka k 31.12.2025

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2025

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

Součásti účetní závěrky:

Rozvaha

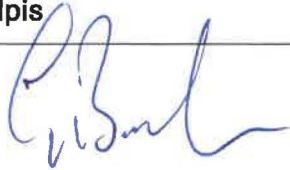
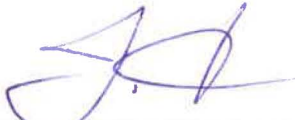
Výkaz zisku a ztráty

Přehled o změnách vlastního kapitálu

Přehled o peněžních tocích

Příloha

Účetní závěrka byla sestavena dne 27. dubna 2026.

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
31.12.2025
(v tisících Kč)

Politických vězňů 912/10
110 00 Praha 1

		31.12.2025			31.12.2024
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	348 855	96 770	252 085	439 178
B.	Stálá aktiva	311 353	94 787	216 566	424 514
<i>B.I.</i>	<i>Dlouhodobý nehmotný majetek</i>	<i>292</i>	<i>292</i>		
<i>B.I.2.</i>	<i>Ocenitelná práva</i>	<i>292</i>	<i>292</i>		
<i>B.I.2.1.</i>	Software	292	292		
<i>B.II.</i>	<i>Dlouhodobý hmotný majetek</i>	<i>311 061</i>	<i>94 495</i>	<i>216 566</i>	<i>424 514</i>
<i>B.II.1.</i>	<i>Pozemky a stavby</i>	<i>306 996</i>	<i>93 872</i>	<i>213 124</i>	<i>418 911</i>
<i>B.II.1.1.</i>	Pozemky	8 371		8 371	14 838
<i>B.II.1.2.</i>	Stavby	298 625	93 872	204 753	404 073
<i>B.II.2.</i>	Hmotné movité věci a jejich soubory	628	623	5	35
<i>B.II.5.</i>	<i>Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek</i>	<i>3 437</i>		<i>3 437</i>	<i>5 568</i>
<i>B.II.5.2.</i>	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	3 437		3 437	5 568
C.	Oběžná aktiva	37 298	1 983	35 315	14 433
<i>C.II.</i>	<i>Pohledávky</i>	<i>10 129</i>	<i>1 983</i>	<i>8 146</i>	<i>10 429</i>
<i>C.II.2.</i>	<i>Krátkodobé pohledávky</i>	<i>10 129</i>	<i>1 983</i>	<i>8 146</i>	<i>10 429</i>
<i>C.II.2.1.</i>	Pohledávky z obchodních vztahů	4 550	1 983	2 567	570
<i>C.II.2.4.</i>	<i>Pohledávky - ostatní</i>	<i>5 579</i>		<i>5 579</i>	<i>9 859</i>
<i>C.II.2.4.3.</i>	Stát - daňové pohledávky	645		645	1 180
<i>C.II.2.4.4.</i>	Krátkodobé poskytnuté zálohy	1 022		1 022	1 796
<i>C.II.2.4.5.</i>	Dohadné účty aktivní	3 881		3 881	6 850
<i>C.II.2.4.6.</i>	Jiné pohledávky	31		31	33
<i>C.IV.</i>	<i>Peněžní prostředky</i>	<i>27 169</i>		<i>27 169</i>	<i>4 004</i>
<i>C.IV.1.</i>	Peněžní prostředky v pokladně	2		2	2
<i>C.IV.2.</i>	Peněžní prostředky na účtech	27 167		27 167	4 002
D.	Časové rozlišení aktiv	204		204	231
<i>D.1.</i>	Náklady příštích období	204		204	231

		31.12.2025	31.12.2024
	PASIVA CELKEM	252 085	439 178
A.	Vlastní kapitál	200 606	140 815
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	208 739
A.II.1.	Ážio	208 739	208 739
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-92 601	-97 359
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	-92 601	-97 359
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	59 790	4 757
B.+C.	Cizí zdroje	48 770	296 279
B.	Rezervy	17 808	1 526
B.II.	Rezerva na daň z příjmů	17 808	1 526
C.	Závazky	30 962	294 753
C.I.	Dlouhodobé závazky	21 287	39 158
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	5 215	9 360
C.I.8.	Odložený daňový závazek	16 072	29 798
C.II.	Krátkodobé závazky	9 675	255 595
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	605	186
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	3 946	7 075
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv		171 122
C.II.8.	<i>Závazky ostatní</i>	5 124	77 212
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	32	32
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	11	11
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	3 030	6 130
C.II.8.7.	Jiné závazky	2 051	71 039
D.	Časové rozlišení pasiv	2 709	2 084
D.1.	Výdaje příštích období	2 709	2 084

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v druhovém členění

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

období končící k
31.12.2025
(v tisících Kč)

Politických vězňů 912/10
110 00 Praha 1

		Období do 31.12.2025	Období do 31.12.2024
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	85 260	98 111
A.	Výkonová spotřeba	72 943	82 434
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	30 228	31 757
A.3.	Služby	42 715	50 677
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	10 372	12 270
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	10 288	13 089
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	9 389	13 089
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	899	
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	84	-819
III.	Ostatní provozní výnosy	289 964	141 021
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	289 502	140 445
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	3	5
III.3.	Jiné provozní výnosy	459	571
F.	Ostatní provozní náklady	208 327	114 695
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	205 590	109 728
F.3.	Daně a poplatky	1 342	1 559
F.5.	Jiné provozní náklady	1 395	3 408
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	83 341	29 492
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly		114
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba		114
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
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba		9
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy		8 783
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	14 524	26 672
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	14 524	26 672
VII.	Ostatní finanční výnosy	7 867	1
K.	Ostatní finanční náklady	795	6 293
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-7 452	-24 719
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	75 889	4 773
L.	Daň z příjmů	16 099	16
L.1.	Daň z příjmů splatná	29 825	9 029
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	-13 726	-9 013
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	59 790	4 757
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	59 790	4 757
*	Čistý obrat za účetní období	85 260	98 111

	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 31.12.2023	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
Rozdělení výsledku hospodaření				4 757	-4 757	
Výsledek hospodaření za běžné období					59 790	59 790
Zaokrouhlení				1		
Stav k 31.12.2025	24 678	208 739		-92 601	59 790	200 606

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH FLOW)

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

období končící k
31.12.2025
(v tisících Kč)

Politických vězňů 912/10
110 00 Praha 1

		Období do 31.12.2025	Období do 31.12.2024
P.	Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	4 004	61 479
	<i>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)</i>		
Z.	Výsledek hospodaření před zdaněním	75 889	4 773
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	-50 345	-12 318
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv	9 389	13 089
A.1.2.	Změna stavu opravných položek a rezerv	17 265	-8 293
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv	-83 912	-30 717
A.1.4.	Výnosy z podílů na zisku		-114
A.1.5.	Nákladové a výnosové úroky	14 524	17 880
A.1.6.	Úpravy o ostatní nepeněžní operace	-7 611	-4 163
A.*	Čistý provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu	25 544	-7 545
A.2.	Změna stavu pracovního kapitálu	-21 387	15 167
A.2.1.	Změna stavu pohledávek a časového rozlišení aktiv	2 226	10 387
A.2.2.	Změna stavu závazků a časového rozlišení pasiv	-23 613	4 780
A.**	Čistý provozní peněžní tok před zdaněním	4 157	7 622
A.3.	Vyplacené úroky	-14 524	-10 703
A.4.	Přijaté úroky		8 792
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost	-13 543	-16 501
A.6.	Přijaté podíly na zisku		114
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-23 910	-10 676
	<i>Peněžní toky z investiční činnosti</i>		
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-319	-6 568
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	289 502	140 445
B.***	Čistý peněžní tok z investiční činnosti	289 183	133 877
	<i>Peněžní toky z finančních činností</i>		
C.1.	Změna stavu závazků z financování	-242 108	-173 308
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	-242 108	-180 676
F.	Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	23 165	-57 475
R.	Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	27 169	4 004

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2025
(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: 27.04.2026

Rozvahový den: 31.12.2025

Vlastníci společnosti

Akcionáři společnosti k 31. prosinci 2025 jsou:

MEI-Czech Offices II C.V. (Nizozemské království)	44,95 %
Middle Europe Opportunity Fund III N.V. (Nizozemské království)	39,61 %
Ostatní (Nizozemské království)	15,44 %

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 2025

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 v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2025
(v tisících Kč)

Změny v obchodním rejstříku

V roce 2025 byla v obchodním rejstříku zapsána změna v trvalé adrese člena představenstva, pana Laubeho.

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 2024 jsou uvedeny v souladu s uspořádáním a označováním položek rozvahy a výkazu zisku a ztráty dle vyhlášky v platném znění pro rok 2025.

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 2025
(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 Pilíře 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 2025
(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) Čistý obrat za účetní období

Ukazatel čistého obratu byl stanoven součtem výnosů z prodeje výrobků, zboží a z poskytování služeb. Jde pouze o vybrané výnosy, na kterých je založen obchodní model účetní jednotky, určené s přihlédnutím k odvětví a trhu, na kterém účetní jednotka působí a k podstatě činnosti pro zákazníky.

3. Dlouhodobý majetek

	Pozemky	Stavby	Vybavení	Nedok. majetek	Poskytnuté zálohy	Celkem 2025
Pořizovací cena						
Zůstatek k 1.1.	14 838	560 889	1 581	5 568	0	582 876
Přírůstky	0	1 144	0	356	0	1 500
Úbytky	-6 467	-263 409	-953	-2 486	0	-273 315
zaokrouhlení	0	1	0	-1	0	0
Zůstatek k 31.12.	8 371	298 625	628	3 437	0	311 061
Oprávký						
Zůstatek k 1.1.	0	156 820	1 546	0	0	158 366
Přírůstky	0	199 562	31	0	0	199 593
Úbytky	0	-263 409	-954	0	0	-264 363
Přeúčtování	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31.12.	0	92 973	623	0	0	93 596
Opravné položky						
Zůstatek k 1.1.	0	0	0	0	0	0
Změna stavu opr. položek	0	-899	0	0	0	-899
Zůstatek k 31.12.	0	-899	0	0	0	-899
Zůst. hodn. 1.1.	14 838	404 073	35	5 568	0	424 514
Zůst. hodn. 31.12.	8 371	204 753	5	3 438	0	216 566

Celkový počet nemovitostí činil 7 k 31. prosinci 2025 (2024 – 15).

Hodnota majetku uvedená ve znaleckém posudku připraveném společností CBRE s.r.o. k 31. prosinci 2025 a schváleném vedením společnosti byla u většiny budov vyšší než hodnota vykázaná v účetnictví. Společnost k 31. prosinci 2025 vykazovala opravnou položku k dlouhodobému majetku pouze u jedné budovy v Karviné.

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2025
(v tisících Kč)

4. Dlouhodobý finanční majetek

V roce 2025 Společnost nevlastnila dceřiné společnosti.

5. Pohledávky a závazky z obchodních vztahů.

- a) Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů činí 4 550 tis. Kč (2024 – 2 469 tis. Kč), opravná položka k pochybným pohledávkám k 31. prosinci 2025 činila 1 983 tis. Kč (2024 – 1 899 tis. Kč).
- b) Krátkodobé závazky z obchodních vztahů činí 3 946 tis. Kč (2024 – 7 075 tis. Kč), z toho po splatnosti 0 tis. Kč (2024 – 0 tis. Kč).

6. Krátkodobé přijaté zálohy

Krátkodobé přijaté zálohy ve výši 605 tis. Kč (2024 - 186 tis. Kč) představují především přijaté kauce v souvislosti s pronájmem nemovitostí a zálohu za správu nemovitostí. Součástí krátkodobých přijatých záloh jsou rovněž zálohy spojené s rezervacemi a smluvními ujednáními k plánovaným prodejům nemovitostí, které jsou očekávány k realizaci v následujícím období.

7. Dohadné účty aktivní

Dohadné účty aktivní ve výši 3 881 tis. Kč (2024 - 6 850 tis. Kč) se vztahují k vyúčtování služeb přefakturovávaných nájemníkům, zejména za dodávky tepla.

8. Opravné položky

Opravná položka k pohledávkám	
Zůstatek k 1.1.2025	1 899
Změna běžného účetního období	84
Zůstatek k 31.12.2025	1 983

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. 2025	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 zisk běžného období bude převeden na účet neuhrazené ztráty minulých let.

11. Bankovní úvěry

Společnost nevykazovala k 31.12.2025 ani k 31.12.2024 žádné bankovní úvěry. Bankovní úvěr byl během 2024 zcela splacen.

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2025
(v tisících Kč)

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 2025 tyto tržby činily 85 260 tis. Kč (2024 – 98 111 tis. Kč).

Tržby z prodeje dlouhodobého majetku ve výši 289 502 tis. Kč představují prodej 8 nemovitostí v roce 2025 (2024 – ve výši 140 445 tis. Kč).

13. Ostatní finanční náklady a výnosy

Ostatní finanční výnosy představují především realizované a nerealizované kurzové zisky ve výši 7 867 tis. Kč za rok 2025 (2024 – 1 tis. Kč) a výnosy z prodeje dcer za rok 2025 činily 0 tis. Kč (2024 – 114 tis. Kč).

Ostatní finanční náklady ve výši 795 tis. Kč za rok 2025 zahrnují především realizované a nerealizované kurzové ztráty a bankovní poplatky (2024 – 6 293 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	
	2024	2025	2024	2025
Většinový akcionář	0	0	0	0
Ostatní spřízněné osoby	224 140	0	0	0

Společnost eviduje přijaté půjčky od společností MEOF III N.V. ve výši 0 tis. Kč (2024 – 171 121 tis. Kč) a Florijn Investments B.V. ve výši 0 tis. Kč (2024 – 70 988 tis. Kč) včetně kapitalizovaných úroků. Úrokové sazby obou půjček jsou fixní ve výši 8 %. Obě půjčky byly poskytnuty v EUR a splatné k 31. prosinci 2025. Za rok 2025 činily úrokové náklady 14 524 tis. Kč (2024 – 17 969 tis. Kč).

V roce 2024 byly uzavřeny dodatky, ve kterých 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 a splaceny ve splatnosti.

b) Odměny a půjčky členům statutárních a dozorčích orgánů

	Představenstvo		Dozorčí rada	
	2025	2024	2025	2024
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 2025 jsou 51 tis. Kč (2024 – 7 tis. Kč) a jsou vykázány jako Jiné krátkodobé závazky.

Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění činí 32 tis. Kč (2024 – 32 tis. Kč).

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2025
(v tisících Kč)

15. Stát – daňové závazky a pohledávky

Daňové závazky činí 11 tis. Kč (2024 – 11 tis. Kč).

V pozici Stát – daňové pohledávky ve výši 645 tis. Kč (2024 – 1 180 tis. Kč) vykazuje Společnost k 31. prosinci 2025 především pohledávku z titulu daně z přidané hodnoty.

V roce 2025 byla rezerva na daň z příjmů ve výši 29 825 tis. Kč (2024 – 9 029 tis. Kč) ve výkazech snižena o zaplacené zálohy v roce 2025.

16. Dohadné účty pasivní

Dohadné účty pasivní ve výši 3 030 tis. Kč (2024 – 6 130 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 2025 Společnost vykazuje daňovou povinnost z titulu daně z příjmu právnických osob ve výši 29 825 tis. Kč (2024 – 9 029 tis. Kč),

b) Odložená

	Pohledávky		Závazky		Rozdíl	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Dlouhodobý hmotný majetek	0	0	29 798	16 072	-29 798	-13 726
Pohledávky	0	0	0	0	0	0
Efektivní část derivátu (účtováno do vlastního kapitálu)	0	0	0	0	0	0
Odložená daňová pohledávka/(závazek)	0	0	29 798	16 072	-29 798	-13 726

V souladu s účetními postupy uvedenými v bodě 2 (d) byla pro výpočet odložené daně použita daňová sazba 21% (2024 – 21%).

18. Informace o odměnách statutárním auditorům

S auditorskou společností Deloitte Audit s.r.o. byla uzavřena smlouva na audit roku 2025 ve výši 26 600 EUR, tj. v přepočtu na 644 917 Kč.

19. Závazky nevykázané v rozvaze

Společnost nemá závazky, které by nevykázala v rozvaze k 31. prosinci 2025 ani k 31. prosinci 2024.

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2025
(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	2025
Peněžní prostředky v pokladně	2	2
Peněžní prostředky na účtech	4 002	27 167
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	4 004	27 169

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

21. Významné následné události

Ke dni 8.1.2026 bylo zapsáno rozhodnutí valné hromady ke snížení základního kapitálu o 22 456 980 Kč na částku 2 221 020 Kč. Ke snížení základního kapitálu dojde prostřednictvím snížení jmenovité hodnoty akcií společnosti, přičemž společnost vymění stávající akcie za akcie se sníženou jmenovitou hodnotou.

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení společnosti známy žádné další významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2025.

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 2025, 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 2025 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 způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací. Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že:

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

Deloitte označuje jednu či více společností globální sítě členských společností Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL) a jejich dceřiné a přidružené subjekty (souhrnně „organizace Deloitte“). Společnost DTTL (rovněž označovaná jako „Deloitte Global“) a každá z jejích členských společností a jejich přidružených subjektů je samostatným a nezávislým právním subjektem, který není oprávněn zavazovat nebo přijímat závazky za jinou z těchto členských společností a jejich přidružených subjektů ve vztahu k třetím stranám. Společnost DTTL a každá členská společnost a přidružený subjekt nese odpovědnost pouze za své vlastní jednání či pochybení, nikoli za jednání či pochybení jiných členských společností či přidružených subjektů. Společnost DTTL služby klientům neposkytuje. Více informací najdete na adrese www.deloitte.com/about.

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 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 27. dubna 2026

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 2025 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 2025 drafted in
accordance with Section 82 of the Act No.
90/2012 Coll., on Commercial Companies
and Cooperatives (Business Corporations
Act), as amended (hereinafter the “BCA”)

PREAMBULE

In accordance with Section 82 et seq. of the BCA and by reason of its legal obligations, the Board of Directors of the Controlled entity, as defined below, has prepared a written report on the relations between the controlling entity and the controlled entity and between the controlled entity and other controlled entities controlled by the same controlling entity. These relations are described in a manner respecting Section 504 of the Act No. 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. 2025 do 31. 12. 2025 (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 uzavřené 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 byl splacen k 31. prosinci 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 1.1.2025 to 31.12.2025 (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 has been paid 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 byl splacen k 31. prosinci 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 2025 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 has been paid 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 2025 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 5. 1. 2026.	This report has been prepared by the Board of Directors of the Controlled entity on 5.1.2026.

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