

CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s.

(dále též Emitent)

Doplnění k Výroční zprávě 2017

Doplňující informace na základě výzvy České národní banky

Dne 10. května 2018 zveřejnil Emitent svoji Výroční zprávu za rok 2017. Následně obdržel od České národní banky, dále též ČNB, upozornění na zjištěné nedostatky spočívající v požadavku na rozšíření a doplnění některých údajů v této zprávě prezentovaných.

Emitent k tomu uvádí, že v souvislosti s touto výzvou níže poskytnutá doplnění nijak nemění údaje prezentované akcionářům již prostřednictvím Výroční zprávy 2017. O tomto doplnění byl rovněž informován auditor Emitenta, který zkonstatoval, že níže uvedená doplnění nemají vliv na výrok uvedený u Výroční zprávy 2017.

Jednotlivé doplněné body jsou:

- 2. Doplnění údajů v rozsahu číselných údajů a informací uváděných v Prospektu akcií Emitenta vyhotoveného pro účely přijetí akcií fondu k obchodování na regulovaném trhu a schváleného rozhodnutím ČNB č.j. 2016/145512/CNB/570, sp. zn. S-Sp-2016/00047/CNB/572, ze dne 19. 12. 2016, které nabylo právní moci dne 22. 12. 2016.**

1. Investiční cíl a politika
1.1. Podrobný popis investičního cíle a politiky, kterými se bude subjekt kolektivního investování řídit, a popis toho, jak se mohou investiční cíle a politika lišit, včetně okolností, kdy taková odchylka vyžaduje schválení investory. Popis technik a nástrojů, které lze použít při řízení subjektu kolektivního investování.
Investičním cílem Emitenta je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úroveň výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí, akcií, obchodních podílů resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. V této souvislosti nejsou třetími osobami poskytovány žádné záruky za účelem ochrany investorů.
V uplynulém účetním období nedošlo k žádným odchylkám od investičních cílů, změnám politik, technik a nástrojů používaných při správě Emitenta.
Emitent v souladu s obecně závaznými předpisy investuje do ve statutu Emitenta definovaných typů aktiv, a to za podmínek (např. investiční limity) ve statutu Emitenta uvedených, přičemž



převážným typem aktiv, do kterých Emitent investuje, jsou nemovitostní aktiva nacházející se na území České republiky.

Zároveň pak Emitent v menší míře může investovat do rozličných finančních instrumentů nabízených na finančním trhu.

Emitent má dle statutu následující investiční limity pro jednotlivé druhy aktiv, které může nabývat:

Nemovitosti a nemovitostní společnosti

Hodnota jedné investice do jedné nemovitosti (pozemku) včetně jejích součástí a příslušenství (tj. např. energetické sítě, oplocení, zahradní úprava) ,resp. hodnota obchodního podílu jedné „nemovitostní společnosti“ může tvořit maximálně 35 % hodnoty majetku Emitenta, přičemž hodnota příslušenství nemůže přesáhnout 25 % hodnoty nemovitosti, jejímž je příslušenstvím.

Akcie, podíly resp. jiné formy účasti na společnostech

Emitent může investovat do akcií, podílů či jiných forem účasti v obchodních společnostech, které nejsou nemovitostními společnostmi, až 45 % hodnoty majetku Emitenta. Hodnota jedné investice (tj. akcií, obchodního podílu resp. jiné formy účasti na jedné společnosti) může tvořit maximálně 35 % celkové hodnoty majetku Emitenta.

Pohledávky

Celkový podíl hodnoty pohledávek nabývaných do majetku Emitenta může tvořit maximálně 45 % celkové hodnoty majetku Emitenta. Limit investice do pohledávek za týmž dlužníkem se nepoužije u pohledávek na výplatu peněžních prostředků z účtu v české nebo cizí měně za některou z osob uvedených v § 72 odst. 2 ZISIF.

Movité věci a jejich soubory

Fond může nabývat do majetku Fondu movité věci a jejich soubory, které jsou spojené s provozem a ochranou aktiv až do výše 40 % celkového majetku Emitenta. Movité věci, které nejsou spojené s nemovitostmi nebo ostatními aktivy, může Emitent nabývat až do výše 5 % celkového majetku Emitenta.

Likvidní majetek

Podíl likvidního majetku (tj. volných finančních prostředků na běžných bankovních účtech nebo spořicíh účtech s kratší než tříměsíční výpovědní lhůtou) bude zpravidla nižší než 50 %. Pouze v ojedinělých případech typicky např. zvýšení základního kapitálu Emitenta (tj. po vydání vysokého počtu akcií) nebo po prodeji významného aktiva z majetku Emitenta může podíl likvidního majetku dosahovat vyšších hodnot a to až po období jednoho roku. Minimální podíl likvidního majetku Emitenta na celkovém majetku Emitenta je 3 %, resp. minimálně 500.000,- Kč, jakmile přesáhne hodnota majetku Emitenta 16,6 mil. Kč. Likvidní část majetku Emitenta investuje Emitent krátkodobě do:

a) vkladů, se kterými je možno volně nakládat nebo termínovaných vkladů se lhůtou splatnosti nejdéle jeden rok, pokud se jedná o vklady u bank, poboček zahraničních bank nebo zahraničních bank, jež dodržují pravidla obezřetnosti podle práva Evropských společenství nebo pravidla, která Česká národní banka považuje za rovnocenná;

b) cenných papírů vydaných standardními fondy nebo otevřenými speciálními fondy cenných papírů nebo otevřenými speciálními fondy fondů;



c) státních pokladničních poukázek a obdobných zahraničních cenných papírů;

d) dluhopisů nebo obdobných zahraničních cenných papírů, které:

- byly přijaty k obchodování nebo se s nimi obchoduje na regulovaném trhu;
- jsou obchodovány na regulovaném trhu v jiném členském státě Evropské unie;
- byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu ve státě, jenž není členským státem Evropské unie, nebo se s nimi obchoduje na regulovaném trhu se sídlem ve státě, který není členským státem Evropské unie, jestliže tyto trhy jsou uvedeny v seznamu zahraničních regulovaných trhů České národní banky a mají zbytkovou dobu splatnosti nejdéle tři roky;

e) poukázek České národní banky a obdobných zahraničních cenných papírů.

Přičemž i u těchto investic musejí být dodrženy investiční limity stanovené v § 90 a 91 nařízení vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování, ve znění pozdějších předpisů, pro provádění investic fondů kvalifikovaných investorů do jednotlivých druhů aktiv.

Emitent nezamýšlí sledovat jakýkoli index či benchmark. Emitent nekopíruje žádný index.

Všechny investice Emitenta jsou realizovány v českých korunách. Nemovitosti Emitenta jsou umístěny v České republice.

Investice, jakákoli její část ani jakýkoli výnos z investice nejsou jakkoliv zajištěny, resp. jakkoli zaručeny.

1.2. *Limity půjček nebo zadlužení subjektu kolektivního investování. Pokud takové limity neexistují, uveďte o tom prohlášení.*

Emitent může uzavírat smlouvy o přijetí úvěru nebo zápůjčky do souhrnné výše představující dvacetinásobek majetku Emitenta (bez ohledu na počet věřitelů).

V případě přijetí úvěru nebo půjčky za účelem pořízení, udržení či zlepšení stavu nemovitostních aktiv může takto přijatý úvěr nebo půjčka dosahovat maximálně 95 % hodnoty pořizovaného aktiva.

1.3. *Regulační postavení subjektu kolektivního investování spolu s názvem regulačního orgánu v zemi sídla.*

Emitent je investičním fondem kvalifikovaných investorů s právní osobností ve smyslu ustanovení § 8 a ustanovení § 95 odst. 1 písm. a) Zákona o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen ZISIF), který je oprávněn přesáhnout rozhodný limit dle ustanovení § 16 ZISIF, a který se řídí ustanoveními ZISIF a jeho prováděcích předpisů, jakož i evropských předpisů v oblasti kolektivního investování (v rozsahu úpravy fondů kvalifikovaných investorů).

Regulačním orgánem Emitenta je ČNB, a to vzhledem k tomu, že Emitent je registrován v České republice.



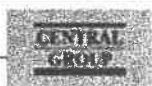
1.4.	<p><i>Profil typického investora, kterému je subjekt kolektivního investování určen.</i></p> <p>Akcie Emitenta mohou být pořízovány pouze kvalifikovanými investory ve smyslu ustanovení § 272 ZISIF.</p> <p>Emitent je určen kvalifikovanému investorovi ve smyslu ZISIF, který z hlediska vztahu k rizikům spojeným s investováním do Emitenta buď preferuje nemovitostní investice, nebo nemovitostními investicemi vyvažuje své celkové investiční portfolio tvořené i jinými typy aktiv. Investiční horizont je deset (10) let případně více. Zkušenosti s investováním jsou doporučeny tříleté a delší zkušenosti s nákupem nemovitostí jako investice v ČR, případně zkušenosti s tímto způsobem investování nabyté i v jiných zemích.</p>
------	---

2.	Investiční omezení
2.1.	<p><i>Prohlášení o případných investičních omezeních platných pro subjekt kolektivního investování a uvedení způsobu, jakým budou držitelé cenných papírů informováni o opatřeních, která investiční manažer přijme v případě, že budou omezení porušena.</i></p> <p>Investiční omezení Emitenta vyplývají z omezení Emitenta uvedených ve statutu Emitenta, když Emitent může investovat pouze do aktiv uvedených ve statutu a investice Emitenta musí splňovat všechny příslušné limity uvedené ve statutu Emitenta či v obecně závazných právních předpisech. Vymezení jednotlivých aktiv, do kterých Emitent může dle statutu investovat, a limity pro takové investice jsou uvedeny v části 1.1 tohoto Doplnění.</p> <p>Investoři do Akcií budou informováni o opatřeních přijatých Emitentem v případě porušení investiční omezení Emitenta prostřednictvím dokumentu zveřejněného na internetových stránkách Emitenta www.central-group.cz/central-group-uzavrenyinvesticni-fond-ii pod odkazem „Dokumenty“.</p>
2.2., 2.3., 2.4. a 2.5.	<p><i>Možnost investic nad 20 % hrubých aktiv Emitenta a/nebo vystavení riziku bonity nebo platební neschopnosti kterékoli protistrany včetně otázky poskytnutí zajištění takového rizika.</i></p> <p>Investiční omezení Emitenta vyplývají z omezení Emitenta uvedených ve statutu Emitenta, když Emitent může investovat pouze do aktiv uvedených ve statutu a investice Emitenta musí splňovat všechny příslušné limity uvedené ve statutu Emitenta či v obecně závazných právních předpisech. Vymezení jednotlivých aktiv, do kterých Emitent může dle statutu investovat, a limity pro takové investice jsou uvedeny v investiční strategii.</p> <p>Investoři do Akcií budou informováni o opatřeních přijatých Emitentem v případě porušení investiční omezení Emitenta prostřednictvím dokumentu zveřejněného na internetových stránkách Emitenta www.central-group.cz/central-group-uzavrenyinvesticni-fond-ii pod odkazem „Dokumenty“.</p> <p>Emitent neinvestuje více než 20 % hrubých aktiv Emitenta přímo nebo nepřímo do jediného podkladového aktiva, do jednoho, ani do více subjektů kolektivního investování, které mohou dále investovat více než 20 % hrubých aktiv do dalších subjektů kolektivního investování, ani 20 % hrubých aktiv Emitenta není vystaveno riziku bonity nebo platební schopnosti kterékoli protistrany.</p> <p>Emitent neinvestuje více než 40 % svých hrubých aktiv do jiného subjektu kolektivního investování.</p>



2.7.	<p><i>Subjekty kolektivního investování do nemovitostí</i></p> <p>Emitent je subjektem kolektivního investování, který investuje do nemovitostí. V roce 2017 představovaly nemovitosti 100 % portfolia Emitenta. Náklady spojené s držbou nemovitostí jsou uvedeny v bodě 3.1. tohoto doplnění. V bodě 3.1. tohoto doplnění jsou také uvedeny náklady spojené s oceněním nemovitostí, které jsou v portfoliu Emitenta. Součástí bodu 8.2. je podrobný přehled jednotlivých položek portfolia společně s jeho oceněním dle znaleckého posudku. Toto ocenění se od hodnot v účetnictví Emitenta liší o úpravu o příslušnou daň z přidané hodnoty.</p> <p>a) subjekt, který provedl ocenění:</p> <p>Ing. Jiří Šnejdr IČO: 135 35 714 Bozděchova 655/5, Hradec Králové, 500 02</p> <p>b) jakýkoli jiný subjekt odpovědný za správu nemovitostí:</p> <p>Subjekty zabývající se správou nemovitostí jsou uvedeny v bodě 3.1. tohoto doplnění.</p>
------	---

3.	<p>Poskytovatelé služeb pro žadatele</p>
3.1.	<p><i>Skutečná nebo odhadovaná maximální částka všech významných poplatků splatných přímo nebo nepřímo ze strany subjektu kolektivního investování za veškeré služby v rámci dohod uzavřených k datu a před datem registračního dokumentu a popis výpočtu těchto poplatků.</i></p> <p>Následující platby za služby pro Emitenta jsou aktuální pro rok 2017 a vyplývají z uzavřených platných smluv mezi Emitentem a poskytovatelem služby.</p> <p>Administrátor Emitenta: Administrátorem Emitenta, jako investičního fondu kvalifikovaných investorů dle ZISIF, je obchodní společnost AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 27437558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 10626 (dále také jako „AMISTA“). Roční úplata administrátorovi Emitenta činí 600 tis. Kč.</p> <p>Depozitář Emitenta Depozitářem Emitenta je obchodní společnost Česká spořitelna, a.s., IČO: 452 44 782, se sídlem Olbrachtova 1929/62, Praha 4, PSČ 14000, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 1171 (dále také jako „Depozitář“). Měsíční paušální úplata Depozitáři v souladu s depozitářskou smlouvou činí 20 tis. Kč.</p> <p>Pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti Emitenta Subjektem vykonávajícím některé činnosti související s obhospodařováním Emitenta, činnost compliance a činnost interního auditu je AMISTA. Úplata za činnosti související s obhospodařováním Emitenta činí 240 tis. Kč ročně.</p>



	<p>Znalecké služby: Roční náklady na znalecké služby související s oceněním nemovitostí činí za rok 2017 38 tis. Kč (Roční náklad vždy závisí na počtu zpracovávaných posudků a počtu oceňovaných položek).</p> <p>Správa nemovitostí: Nemovitosti Emitenta jsou spravovány k tomu oprávněnými subjekty, zejména pak obchodní společností JiViŠ,s.r.o. IČO: 267 50 805, obchodní společností Prague Property Management a.s., jakož i dalšími subjekty, které si zvolí konkrétní společenství vlastníků jednotek ke správě společných částí budov, v nichž Emitent vlastní bytové či nebytové jednotky. Náklady na správu nemovitostí Emitenta za rok 2017 činily 3,782 mil. Kč a zahrnují i veškeré hrazené energie.</p>
3.2.	<p><i>Popis veškerých poplatků splatných přímo nebo nepřímo ze strany subjektu kolektivního investování, které nelze kvantifikovat podle bodu 3.1 a které jsou nebo mohou být významné.</i></p> <p>Žádné významné poplatky, nad rámec poplatků kvantifikovaných v bodu 3.1., nejsou.</p>
3.3.	<p><i>Pokud kterýkoli poskytovatel služeb subjektu kolektivního investování přijímá prospěch od třetích stran (kromě subjektu kolektivního investování) za poskytování jakýchkoli služeb subjektu kolektivního investování a tento prospěch se nenačítá subjektu kolektivního investování, prohlášení o této skutečnosti, název dané třetí strany, pokud je k dispozici, a popis povahy prospěchu.</i></p> <p>Emitentovi není znám žádný prospěch poskytovatelů služeb Emitentovi od třetích stran za poskytování jakýchkoli služeb Emitentovi.</p>
3.4.	<p><i>Název poskytovatele služeb, který je odpovědný za určení a výpočet hodnoty čistého obchodního jmění subjektu kolektivního investování.</i></p> <p>Hodnotu čistého obchodního jmění Emitenta určuje a vypočítává v souladu s § 38 odst. 1 písm. f) ZISIF administrátor Emitenta. Administrátorem Emitenta, jako investičního fondu kvalifikovaných investorů dle ZISIF, je obchodní společnost AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 27437558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 10626 (dále také jako „AMISTA“).</p>
3.5.	<p><i>Popis všech důležitých možných střetů zájmů kteréhokoli poskytovatele služeb subjektu kolektivního investování mezi jeho povinnostmi k subjektu kolektivního investování a povinnostmi ke třetím stranám a jeho jinými zájmy. Popis opatření zavedených pro řešení takových možných střetů.</i></p> <p>V uplynulém období nebyly identifikovány střety zájmů, resp. jejich dopady, které měly, nebo mohli mít, vliv na činnost Emitenta v tomto období.</p> <p>Vzhledem k tomu, že AMISTA investiční společnost, a.s., poskytující Emitentovi odborné služby poskytuje své služby i jiným fondům kvalifikovaných investorů, nelze zcela vyloučit střetu zájmů mezi Emitentem a AMISTA investiční společnost, a.s., v případě, že budou zájmy Emitenta a jiného fondu kvalifikovaných investorů, kterému poskytuje své služby AMISTA investiční společnost, a.s., ve střetu. Z tohoto důvodu má Emitent i AMISTA investiční společnost, a.s., zavedeny interní postupy, pomocí kterých řídí případné střety zájmů.</p> <p>AMISTA investiční společnost, a.s., a Emitent zajistí, aby byly:</p>



- včas identifikovány oblasti střetu zájmů a oblasti jeho možného vzniku.
- organizačním útvarům na všech řídicích a organizačních úrovních stanoveny pravomoci, působnost a zodpovědnost tak, aby bylo dostatečně zamezeno vzniku možného střetu zájmů
- oblasti střetu zájmů a oblasti jeho možného vzniku předmětem průběžného nezávislého sledování.

AMISTA investiční společnost, a.s., i Emitent zajistí odpovídající nezávislost výkonu vnitřní kontroly vzhledem k povaze, předmětu a významu kontroly a zamezení střetu zájmů při zajišťování všech kontrolních mechanismů včetně funkce compliance. Funkce vnitřního auditu je nezávislá na veškerých činnostech spojených s činností Emitenta.

Emitent poskytuje akcionářům Emitenta prostřednictvím klientského vstupu na svých internetových stránkách informaci o vzniku střetu zájmů, resp. alespoň jednou ročně poskytuje informaci o tom, že v průběhu předchozího roku k žádnému případnému střetu zájmů mezi Emitentem a dalšími subjekty nedošlo.

Informace o vzniku střetu zájmů jsou uveřejňovány v rámci výroční zprávy Emitenta.

Emitent má pro řešení možných střetů zájmů zavedeny vnitřní postupy uvedené v interním předpisu č. 9/1/2016 Emitenta s názvem Pravidla řízení střetu zájmů, spočívajících zejména ve stanovení podmínek pro neslučitelnost funkcí uvnitř Emitenta, zákaz konkurence vně Emitenta, uzavírání osobních obchodů u osob se zvláštním vztahem k Emitentovi, výkon hlasovacích práv za Emitenta a přijímání pobídek ze strany třetích osob.

Znění vnitřního předpisu č.9/1/2016 „Pravidla řízení střetu zájmů“:

1. Úvodní ustanovení

- 1.1. Společnost je povinna včas identifikovat oblasti střetu zájmů, stanovit pravomoci všem organizačním útvarům a stanovit postupy pro zjišťování a řízení střetu zájmů.
- 1.2. Zvláště je třeba se soustředit na možný střet zájmů mezi Společností, jejími vedoucími osobami, pracovníky a osobami, které Společnost přímo či nepřímo kontrolují nebo jsou jí kontrolovány a investory Společnosti, a mezi Společností a jejími investory.
- 1.3. Osobou se zvláštním vztahem ke Společnosti je
 - a) vedoucí osoba Společnosti,
 - b) pracovníci Společnosti,
 - c) osoba, která se přímo podílí na činnostech, jejich výkonem Společnost pověřila jiného.
- 1.4. Pobídkou je plnění - poplatek, odměna nebo peněžitá nebo nepeněžitá výhoda.

2. Neslučitelnost funkcí

- 2.1. Pracovník oddělení obhospodařování nesmí být současně pracovníkem oddělení vypořádání a oddělení řízení rizik, vnitřním auditorem Společnosti či provádět činnost compliance.
- 2.2. Pracovník oddělení vypořádání nesmí být současně pracovníkem oddělení obhospodařování a oddělení řízení rizik, vnitřním auditorem Společnosti či provádět



činnost compliance.

- 2.3. Pracovník oddělení řízení rizik nesmí být současně pracovníkem oddělení vypořádání, vnitřním auditorem Společnosti či provádět činnost compliance.
- 2.4. Vnitřní auditor nesmí být členem představenstva, dozorčí rady nebo jiného voleného orgánu Společnosti. Nesmí být současně pracovníkem oddělení obhospodařování, oddělení vypořádání, oddělení řízení rizik, či provádět činnost compliance, resp. se podílet na výkonu žádné z činností Společnosti, byla-li by výkonem takové činnosti omezena objektivita a nezávislost vnitřního auditora a snížena účinnost řídicího a kontrolního systému Společnosti.
- 2.5. Pracovníkem compliance nesmí být současně pracovníkem oddělení obhospodařování, oddělení vypořádání, oddělení řízení rizik, či provádět vnitřní audit.

3. Zákaz konkurence a oznamovací povinnost osob se zvláštním vztahem ke Společnosti

- 3.1. Vedoucí osoba Společnosti je povinna dodržovat zákaz konkurence a další zakázaná jednání vyplývající z obecně závazných právních předpisů, zejm. pak ustanovení § 279 ZISIF. Případnou žádost o přivolení dle § 279 odst. 1 písm. a), b) a d) ZISIF je vedoucí osoba Společnosti oprávněna podat v písemné podobě dozorčímu orgánu Společnosti.
- 3.2. Osoby se zvláštním vztahem ke Společnosti jsou povinny oznámit pracovníku compliance a představenstvu Společnosti, že
 - a) jsou členy statutárního nebo dozorčího orgánu jiné Společnosti se stejným či obdobným předmětem podnikání, jako Společnost, nejde-li o koncern,
 - b) vykonávají stejnou činnost, jako pro Společnost, také pro jinou Společnost se stejným či obdobným předmětem podnikání, jako Společnost, nejde-li o koncern,
 - c) jsou členy statutárního nebo dozorčího orgánu Společnosti, která je protistranou Společnosti při pořizování či zcizování majetku Společnosti.
- 3.3. Představenstvo Společnosti je povinno zamezit střetu zájmů dle čl. 3.2. tohoto vnitřního předpisu při provádění transakcí s majetkem Společnosti. Vezme přitom v úvahu, zda osoba se zvláštním vztahem ke Společnosti
 - a) může získat finanční prospěch nebo se vyhnout finanční ztrátě na úkor investorů Společnosti,
 - b) má odlišný zájem na výsledku služby poskytované Společností nebo na výsledku obchodu prováděného jménem nebo na účet Společnosti od zájmu jejích investorů,
 - c) dostává nebo dostane od jiného, než je Společnost, pobídku v souvislosti se službou Společnosti a tato pobídka nepředstavuje obvyklou úplatu za poskytovanou službu.
- 3.4. Není-li možné střetu zájmů zamezit, zajistí Společnost, aby tyto skutečnosti byly dostupné investorům Společnosti.

4. Osobní obchody

- 4.1. Osoby se zvláštním vztahem ke Společnosti jsou povinny oznámit pracovníku compliance a v případě pracovníka compliance předsedovi představenstva, že mají zájem uzavřít obchod



s aktivem, do něhož dle statutu investuje také Společnost, a to před uskutečněním takového obchodu, avšak pouze v případě, že se

- a) obchod uzavírá nad rámec pracovních povinností takové osoby,
- b) nebo jestliže se obchod uzavírá na účet
 - této osoby,
 - osoby jí blízké,
 - osoby, se kterou je tato osoba úzce propojena,
 - jiné osoby, jestliže osoba se zvláštním vtahem ke Společnosti má přímý nebo nepřímý hmotný zájem na výsledku obchodu, který není poplatkem ani odměnou za provedení obchodu;
- c) hodnota obchodu převyšuje 10 % fondového kapitálu Společnosti, avšak nedosahuje 50 % fondového kapitálu Společnosti.

4.2. Jsou-li naplněny podmínky dle odst. 4.1. písm. a) či b) a převyšuje-li hodnota obchodu 50 % fondového kapitálu Společnosti, jsou osoby se zvláštním vtahem ke Společnosti oprávněny takový obchod uskutečnit pouze s předchozím souhlasem valné hromady Společnosti.

4.3. Ustanovení odst. 4.1. a 4.2 neplatí v období, kdy fondový kapitál Společnosti nedosáhne částky odpovídající 1.250.000 EUR.

4.4. Evidenci oznámení dle odst. 4.1. a evidenci souhlasů dle odst. 4.2. vede pracovník compliance.

5. Zásady pro výkon hlasovacích práv

5.1. Společnost vykonává hlasovací práva vztahující se k akciím, obdobným cenným papírům představujícím podíl na společnosti nebo jiné právnické osobě, jakož i k obchodním podílům na společnosti či jiné právnické osobě, které nabyta do svého majetku.

5.2. Za sledování termínů konání valných hromad, resp. jiných nejvyšších orgánů takových právnických osob jsou odpovědni portfoliomanažeři Společnosti.

5.3. Portfoliomanažeři, jimi pověřené kvalifikované osoby či členové představenstva Společnosti se mohou účastnit konání valných hromad a jiných obdobných orgánů týkajících se těchto společností nebo jiných právnických osob.

5.4. V případě, že osoba, která se má valné hromady či obdobného orgánu právnické osoby účastnit a hlasovat na ní jménem Společnosti, nemůže současně hlasovat i jménem svým nebo jménem jiného akcionáře či společníka takové právnické osoby. To neplatí, pokud představenstvo Společnosti udělilo takové osobě písemné pokyny stran hlasování a současně v dostatečném časovém předstihu před konáním příslušné valné hromady či obdobného orgánu právnické osoby zveřejnilo, že osoba, která bude na tomto orgánu jménem Společnosti hlasovat, může být ve střetu zájmů.

6. Zásady pro přijímání pobídek

6.1. Pracovník není oprávněn přijmout při plnění pracovních úkolů nebo v souvislosti s ním od jakékoliv třetí osoby, ať již jednajících za sebe nebo za jiného, jakékoliv finanční nebo



	<p>nefinanční plnění, a to ani pro sebe, ani plnění určené pro Společnost, přičemž není rozhodné, zda plnění je, anebo není podmíněno nebo jakkoliv spojeno s jakýmkoliv požadavkem na ovlivnění jednání pracovníka (změnu standardních pracovních postupů, nedodržení pracovních povinností apod.) ve prospěch osoby nabízející plnění nebo jiné osoby.</p> <p>6.2. Pracovníci nejsou oprávněni nabízet nebo poskytovat při plnění svých úkolů nebo v souvislosti s ním jakékoliv třetí osobě jakékoliv plnění, a to ani z prostředků Společnosti, ani z vlastních prostředků.</p> <p>6.3. Ustanovení předchozích článků se nevztahuje na přijetí nebo poskytnutí běžných (obvyklých) propagačních prostředků obvykle předávaných v souvislosti s obvyklými příležitostmi (ukončením roku, výročí Společnosti apod.) v pořizovací ceně do 5.000,-- Kč bez DPH, ledaže by i nabídka nebo poskytnutí takových věcí bylo jakkoliv spojeno s jakýmkoliv požadavkem na ovlivnění jednání pracovníka Společnosti.</p>
--	--

4.	Investiční manažer/poradci
4.1.	<p><i>U každého investičního manažera údaje požadované podle bodů 5.1.1 až 5.1.4, a pokud jsou podstatné, údaje podle bodu 5.1.5 přílohy I spolu s popisem jeho regulačního statusu a zkušeností.</i></p> <p>Emitent nespolupracuje s investičním manažerem/poradcem.</p>
4.2.	<p><i>U každého subjektu poskytujícího poradenství ohledně aktiv subjektu kolektivního investování název a stručný popis takového subjektu.</i></p> <p>Emitent nad rámec poskytovatelů služeb uvedených v části 3 výše nevyužívá poradců poskytujících poradenství ohledně aktiv Emitenta.</p>

6.	Ocenění
6.1.	<p><i>Popis toho, jak často a podle jakých zásad a metody bude určována hodnota čistého obchodního jmění subjektu kolektivního investování, s rozlišením mezi kategoriemi investic, a prohlášení o tom, jak bude tato hodnota čistého obchodního jmění sdělována investorům.</i></p> <p>Čisté obchodní jmění (NAV) je upraveno dle Zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech v §196.</p> <p>Metoda ocenění reálnou hodnotou vyžadovaná tímto zákonem se pro některá aktiva a závazky liší od metody, která je upravena Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS). Nejvýznamnější rozdíl Emitent vykazuje v položce výkazu o finanční situaci Zásoby. Podle IAS 2 jsou zásoby oceňovány pořizovací cenou, nebo čistou realizovatelnou hodnotou, podle toho, která je nižší. Ke konci každého účetního období tak Emitent posuzuje, zda očekávaná čistá realizovatelná hodnota zásob není nižší, než pořizovací hodnota a tedy, zda nejsou dány důvody pro snížení hodnoty. Čistá realizovatelná hodnota vykazuje společné rysy s reálnou hodnotou a toto posouzení je tak prováděno na základě znaleckých posudků zpracovaných k tomu oprávněnou osobou se souhlasem obhospodařovatele Emitenta.</p> <p>Detailní popis ocenění dle ZISIF je uveden v příloze účetní závěrky v bodě 24 „ČISTÁ HODNOTA AKTIV DLE ZISIF“</p>



	Ukazatel NAV (net asset value, tj. čisté obchodní jmění) na jednu akcii Emitenta je stanovován a zveřejňován v souladu se statutem Emitenta minimálně dvakrát ročně (dle statutu platného od 30.3.2017), a to na internetových stránkách Emitenta www.centralgroup.cz/central-group-uzavreny-investicni-fond-ii pod odkazem „Dokumenty“. Zároveň bude tento ukazatel součástí výroční zprávy Emitenta.
6.2.	<i>Podrobnosti o všech okolnostech, za kterých mohou být oceňování pozastavena, a prohlášení o tom, jak bude toto pozastavení sdělováno nebo dáváno k dispozici investorům.</i>
	Emitent nemá možnost pozastavit oceňování majetku a dluhů Emitenta.

8. Finanční údaje							
8.2.	<i>Úplná a smysluplná analýza portfolia subjektu kolektivního investování (pokud nebyla ověřena, bude to jasně uvedeno).</i>						
	Ocenění se od hodnot v účetnictví Emitenta liší o úpravu o příslušnou daň z přidané hodnoty.						
	Lokalita	Katalogové číslo	Podlaží	Č. bytu	Dispozice	Plocha bytu m²	Cena dle znaleckého posudku (Kč)
		138-01-001	přízemí	1	1+kk	50,7	4 756 349,00
		138-01-002	1.patro	2	1+kk	61,6	3 602 864,00
		138-01-009	1.patro	9	1+kk	79,7	3 973 814,00
		138-01-048	4.patro	48	1+kk	30,2	2 366 494,00
		138-01-055	6.patro	55	2+kk	50,1	4 068 433,00
		138-01-076	9.patro	76	1+kk	33,9	2 457 372,00
		138-01-090	11.patro	90	2+kk	61,9	5 120 174,00
		138-01-098	13.patro	98	1+kk	31,3	3 184 356,00
		138-01-107	14.patro	107	2+kk	79,4	8 694 070,00
		138-01-110	15.patro	110	1+kk	31,3	4 395 300,00
		138-01-113	15.patro	113	2+kk	79,6	11 095 606,00
	Praha 3 -	138-01-114	15.patro	114	2+kk	61,9	9 285 719,00
	Žižkov -	138-01-115	16.patro	115	2+kk	50,1	6 516 033,00
	Residence	138-01-117	16.patro	117	2+kk	62,8	6 572 518,00
	Garden	138-01-118	16.patro	118	1+kk	33,8	4 356 814,00
	Towers	138-01-119	16.patro	119	2+kk	79,2	11 339 205,00
		138-01-120	16.patro	120	2+kk	61,8	9 488 789,00
		138-01-121	17.patro	121	2+kk	50,3	6 881 857,00
		138-01-122	17.patro	122	1+kk	31,3	4 436 620,00
		138-01-123	17.patro	123	2+kk	62,9	6 781 120,00
		138-01-124	17.patro	124	3+kk	116,9	15 349 506,00
		138-01-125	17.patro	125	2+kk	61,9	9 778 661,00
		138-02-131	přízemí	131	2+kk	76,4	3 198 492,00
		138-02-146	1.patro	146	1+kk	34,3	2 468 195,00
		138-02-170	3.patro	170	2+kk	59	3 758 309,00
		138-02-195	7.patro	195	2+kk	61,9	4 481 918,00
		138-02-197	7.patro	197	1+kk	33,9	2 499 978,00



138-02-225	12.patro	225 2+kk	78,6	7 561 380,00
138-02-230	13.patro	230 2+kk	78,5	7 459 569,00
138-02-240	15.patro	240 3+kk	116	11 493 689,00
138-02-241	15.patro	241 2+kk	71,9	8 420 875,00
138-02-242	15.patro	242 1+kk	34,5	5 128 425,00
138-02-243	15.patro	243 2+kk	51,8	6 398 063,00
138-02-244	16.patro	244 2+kk	61,6	6 408 275,00
138-02-245	16.patro	245 3+kk	116,4	12 057 008,00
138-02-246	16.patro	246 2+kk	72	7 807 000,00
138-02-248	16.patro	248 2+kk	51,8	6 714 316,00
138-02-249	17.patro	249 2+kk	61,7	6 819 627,00
138-02-250	17.patro	250 3+kk	116,4	12 685 467,00
138-02-251	17.patro	251 2+kk	72,1	8 213 672,00
138-03-302	2.patro	302 1+kk	38,9	3 236 226,00
138-03-388	15.patro	388 3+kk	74,2	7 583 160,00
138-03-389	15.patro	389 3+kk	84,9	9 174 185,00
138-03-391	15.patro	391 2+kk	61,6	7 266 770,00
138-03-392	16.patro	392 3+kk	74,3	8 059 375,00
138-03-393	16.patro	393 3+kk	84,9	8 833 648,00
138-03-394	16.patro	394 4+kk	119,6	12 905 250,00
138-03-395	16.patro	395 2+kk	61,4	6 911 429,00
138-03-396	17.patro	396 2+kk	74,4	7 743 092,00
138-03-397	17.patro	397 2+kk	84,3	9 175 218,00
138-03-398	17.patro	398 4+kk	119,6	13 608 699,00
138-03-399	17.patro	399 2+kk	61,6	7 407 881,00
138-03-689	12.patro	689 1+kk	33,8	3 358 890,00
138-04-403	přízemí	403 4+kk	100,7	6 031 629,00
138-04-406	přízemí	406 1+kk	34,2	2 174 490,00
138-04-423	1.patro	423 4+kk	107,5	6 011 311,00
138-04-460	4.patro	460 1+kk	45,4	2 915 074,00
138-04-462	4.patro	462 3+kk	100,1	6 065 746,00
138-04-479	7.patro	479 1+kk	33,7	2 718 022,00
138-04-506	12.patro	506 2+kk	71,3	5 786 858,00
138-04-512	13.patro	512 3+kk	95,1	7 538 008,00
138-04-517	14.patro	517 3+kk	95,2	7 668 522,00
138-04-521	15.patro	521 2+kk	71,7	7 062 505,00
138-04-526	16.patro	526 2+kk	71,9	7 289 402,00
138-04-527	16.patro	527 3+kk	116,9	15 512 879,00
138-04-528	16.patro	528 2+kk	61,4	9 398 925,00
138-04-530	17.patro	530 1+kk	35	4 474 128,00
138-04-531	17.patro	531 2+kk	72	7 699 053,00
138-04-532	17.patro	532 3+kk	117	16 277 886,00
138-04-533	17.patro	533 2+kk	61,6	9 813 788,00
138-05-536	přízemí	536 1+kk	48,2	2 954 535,00
138-05-546	1.patro	546 1+kk	41	5 230 831,00
138-05-547	1.patro	547 1+kk	37,8	1 890 939,00
138-05-565	2.patro	565 1+kk	49,9	3 113 690,00



138-05-629	5.patro	629	2+kk	60,2	6 637 412,00	
138-05-640	7.patro	640	2+kk	85,5	5 386 222,00	
138-05-658	11.patro	658	2+kk	107,5	9 275 512,00	
138-05-662	12.patro	662	2+kk	107,6	9 200 962,00	
138-05-666	13.patro	666	2+kk	107,6	10 043 632,00	
138-05-671	15.patro	671	2+kk	60,4	7 078 331,00	
138-05-673	15.patro	673	2+kk	80,1	8 547 375,00	
138-05-674	15.patro	674	2+kk	108	12 816 412,00	
138-05-675	16.patro	675	2+kk	60,2	7 315 548,00	
138-05-676	16.patro	676	2+kk	87,3	8 738 080,00	
138-05-677	16.patro	677	2+kk	79,7	8 483 240,00	
138-05-678	16.patro	678	2+kk	107,7	13 182 129,00	
138-05-679	17.patro	679	2+kk	60,3	7 715 305,00	
138-05-680	17.patro	680	2+kk	87,3	8 601 515,00	
138-05-682	17.patro	682	2+kk	107,9	13 872 503,00	
<hr/>						
Lokalita	Katalogové číslo	Podlaží	Č. bytu	Dispozice	Plocha bytu m ²	Cena dle znaleckého posudku (Kč)
Praha 5 - Smíchov - Rezidence Na Bertramce	167-01-001	přízemí	1	2+kk	68,5	6 514 093,00
	167-01-002	přízemí	2	2+kk	58,3	6 288 727,20
	167-01-004	přízemí	4	1+kk	32,6	4 593 534,28
	167-01-006	přízemí	6	1+kk	27,6	4 317 999,00
	167-01-007	přízemí	7	2+kk	51,3	5 593 077,00
	167-01-009	přízemí	9	1+kk	31,9	4 061 934,00
	167-01-011	1.patro	11	3+kk	79,1	7 329 684,28
	167-01-014	1.patro	14	3+kk	81,5	8 513 988,60
	167-01-015	1.patro	15	3+kk	82,6	8 588 823,88
	167-01-017	1.patro	17	2+kk	51,5	6 902 333,00
	167-01-018	1.patro	18	4+kk	87,1	9 218 733,15
	167-01-019	2.patro	19	3+kk	79,1	7 508 978,88
	167-01-020	2.patro	20	2+kk	46,6	6 541 376,00
	167-01-021	2.patro	21	2+kk	46,9	5 946 625,00
	167-01-022	2.patro	22	3+kk	81,5	8 628 820,88
	167-01-023	2.patro	23	3+kk	82,6	8 763 598,00
	167-01-024	2.patro	24	1+kk	28,2	4 417 250,00
	167-01-025	2.patro	25	2+kk	51,5	6 993 356,00
	167-01-026	2.patro	26	4+kk	87,1	9 571 950,88
	167-01-027	3.patro	27	3+kk	79,1	7 755 716,15
	167-01-028	3.patro	28	2+kk	46,6	6 002 540,00
	167-01-029	3.patro	29	2+kk	46,9	6 095 237,00
	167-01-031	3.patro	31	3+kk	82,6	9 072 830,13
	167-01-033	3.patro	33	2+kk	51,5	6 393 847,00
	167-01-034	3.patro	34	4+kk	87,1	9 884 108,78
	167-01-035	4.patro	35	4+kk	138,6	19 769 872,38
	167-01-036	4.patro	36	4+kk	99,8	14 349 280,80
	167-01-037	4.patro	37	3+kk	81,2	9 987 854,00



	167-01-039	4.patro	39	2+kk	51,8	7 431 029,00
	167-01-041	4.patro	41	5+kk	164,4	24 348 325,00
Lokalita	Katalogové číslo	Podlaží	Č. bytu	Dispozice	Plocha bytu m²	Cena dle znaleckého posudku (Kč)
Praha 10 - Uhřetěves - Nad Volyňkou	172-01-029	2.patro	29	3+kk	73,8	3 780 625,00
	172-01-031	2.patro	31	2+kk	78,6	4 593 337,00
	172-01-052	3.patro	52	1+kk	48,4	2 706 608,00
	172-01-057	4.patro	57	2+kk	55,9	4 783 449,00
	172-02-003	přízemí	3	2+kk	49,1	3 802 607,00
	172-02-008	1.patro	8	4+kk	92,2	5 024 441,00
	172-02-012	2.patro	12	4+kk	94,2	5 654 709,00
	172-02-013	3.patro	13	3+kk	83,4	5 967 109,00
	172-02-020	přízemí	20	2+kk	59	4 549 376,00
	172-03-047	4.patro	47	4+kk	92	6 535 177,00
Název	Číslo	Katastrální území	Obec	Výměra m²	Cena dle znaleckého posudku (Kč)	
ostatní plocha	4889/7	Smíchov	Praha	124	74 400,00	



3. Informace o významných nepřímých podílech na hlasovacích právech

jméno/název společnosti	IČ / RČ	adresa sídla / bydliště	% hlasovacích práv z investičních nástrojů		celkem v %
			% přímých a započítávaných hlasovacích práv [§ 122 odst. 1 a § 122 odst. 2 písm. a) až g) ZPKT]	% hlasovacích práv z investičních nástrojů [§ 122 odst. 2 písm. h) a i) ZPKT]	
Mgr. Dušan Kunovský LL.M (A)	711122/0171	Václavské náměstí 841/3, Praha 1, 110 00	98,8%	0,0%	98,8%
CG CZ LTD (B)	HE 299988	Stasikratous 20, Krambis Building, 1st floor, Flat/Office 101, 1065 Nicosia, Kypr.	98,8%	0,0%	98,8%
CENTRAL GROUP a.s. (C)	242 27 757	Na Strži 1702/65, Praha 4 - Nusle, 140 00	98,8%	0,0%	98,8%
CENTRAL GROUP – divize nemovitosti, s.r.o. (D)	251 34 779	Na Strži 1702/65, Praha 4 - Nusle, 140 00	49,7%	0,0%	49,7%

jméno/název společnosti	IČ / RČ	adresa sídla / bydliště	% hlasovacích práv z investičních nástrojů		celkem v %
			% přímých a započítávaných hlasovacích práv [§ 122 odst. 1 a § 122 odst. 2 písm. a) až g) ZPKT]	% hlasovacích práv z investičních nástrojů [§ 122 odst. 2 písm. h) a i) ZPKT]	
Fyzické osoby celkem (A)	---	---	1,2%	0,0%	1,2%

4. Informace o všech peněžitých a nepeněžitých příjmech osob s řídicí pravomocí od Emitenta a od osob ovládaných Emitentem

Osoby s řídicí pravomocí za účetní období nepřijaly od Emitenta ani od osob ovládaných Emitentem (s ohledem na fakt, že žádné takové nejsou) žádné peněžité či nepeněžité plnění.



5. Informace o principech odměňování osob s řídicí pravomocí

Členové představenstva a dozorčí rady vykonávají svoji činnost na základě smluv o výkonu funkce, přičemž výkon funkce člena představenstva a dozorčí rady je bezplatný. Vzhledem k bezplatnému výkonu funkce členů představenstva a dozorčí rady nemá Emitent stanoveny žádné principy odměňování osob s řídicí pravomocí.

Emitent neustanovil výbor pro odměňování a neuzavřel s řídicími pracovníky žádnou smlouvu mimo výše uvedených smluv o výkonu funkce. Mimo představenstvo a dozorčí radu nemá Emitent jiné osoby s řídicí pravomocí.

Členové představenstva a dozorčí rady jsou odměňováni v rámci koncernu CENTRAL GROUP na základě platných smluv uzavřených s konkrétní společností koncernu v souladu se stanovami a obecně platnými právními předpisy.

U osob s řídicí pravomocí nejsou známy žádné střety zájmů těchto osob se zájmem společnosti.

6. Informace o konečné ovládající osobě

Struktura vztahů mezi propojenými osobami (doplnění):

Vrcholový vlastník s nepřímým podílem na Emitentovi ve výši 98,8 %

Mgr. Dušan Kunovský LL.M.

bytem Praha 1, Václavské náměstí 841/3, PSČ 110 00,
RČ:711122/0171

Společnost ze 100 % vlastněna vrcholovým vlastníkem Mgr. Dušanem Kunovským LL.M.
s celkovým nepřímým podílem na Emitentovi ve výši 98,8 %

CG CZ LTD

se sídlem Stasikratous 20, Krambis Building, 1st floor, Flat/Office 101, 1065 Nicosia,
Registrační číslo: HE 299988

Společnost z 99,99 % vlastněna společností CG CZ LTD

BEXEE Limited

se sídlem 84 St. Francis Street Balzan, BZN1424, Malta
Registrační číslo: C 57474

Přehled vzájemných smluv mezi propojenými osobami a poskytnuté plnění (doplnění):

Smlouvy uzavřené s vrcholovým vlastníkem:

Byly uzavřeny následující smlouvy s vrcholovým vlastníkem, na jejichž základě došlo v roce 2017 k vzájemným plněním:

Název smlouvy	Datum uzavření smlouvy
Dohoda o zrušení Smlouvy o dílo č. 174-03-390	17.5.2017
Dohoda o zrušení smlouvy o dílo 174-04-522	16.8.2017



V období 2017 nebyly uzavřeny žádné další smlouvy, na základě nichž by mělo dojít k plněním po roce 2017.

Smlouvy uzavřené s dalšími výše uvedenými společnostmi ovládanými vrcholovým vlastníkem:

Žádné smlouvy s dalšími výše uvedenými společnostmi ovládanými vrcholovým vlastníkem, na jejichž základě by došlo v roce 2017 k vzájemným plněním, nebyly uzavřeny. Rovněž tak nebyly v roce 2017 uzavřeny žádné další smlouvy, na základě nichž by mělo dojít k plněním po roce 2017.

Společnost se rozhodla neuvést hodnoty plnění v rámci uvedených smluv s odkazem na obchodní tajemství.

7. Informace o dividendové politice Emitenta

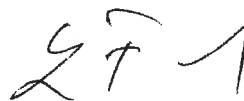
Emitent do dnešního dne nepřijal a neschválil žádnou dividendovou politiku. Emitent rozhoduje o výplatě dividend na základě dosaženého hospodářského výsledku za dané účetní období, přičemž v souvislosti s výplatou dividend neexistují žádná omezení a jejich výplata se řídí stanovami Emitenta a příslušnými právními předpisy.

Výše dividendy vyplacená v daném účetním období na akcii:

Ve sledovaném období byla Emitentem vyplacena dividenda akcionářům na základě Zápisu z jednání valné hromady ze dne 29. 5. 2017 v celkové výši 570.000.000,- Kč, což činí 570.000,- Kč na akcii.

Pro úplnost Emitent uvádí, že byla dále vyplacena dividenda společností CENTRAL GROUP Nad Volyňkou a.s., jež zanikla fúzí sloučením s Emitentem k datu 31. 10. 2017. Dividenda ve výši 119.400.000,- byla vyplacena jedinému akcionáři, společnosti CENTRAL GROUP a.s. na základě Rozhodnutí jediného akcionáře ze dne 19. 6. 2017, ještě před zápisem fúze sloučením společnosti CENTRAL GROUP Nad Volyňkou a.s. s Emitentem.

V Praze dne 19. března 2019



.....
Ing. Ladislav Franta
místopředseda představenstva



CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II a.s.
Na strži 1702/65
Praha 4 - Nusle
140 00

**Dopis vedení účetní jednotky CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II a.s. - Doplnění
výroční zprávy za období 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017**

Vážený pane,

Obdrželi jsme od Vás žádost o písemné vyjádření auditora k Doplnění k Výroční zprávě za účetní období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 ze dne 19. 3. 2019.

Údaje, které uvádíte v Doplnění k Výroční zprávě jsme porovnali s informacemi uvedenými v účetní závěrce k 31. 12. 2017, kterou jsme auditovali a ke které jsme vydali dne 27.4.2018 zprávu nezávislého auditora, která obsahovala nemodifikovaný výrok. Potvrzujeme, že údaje, které uvádíte v Doplnění k Výroční zprávě za účetní období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 se shodují s informacemi, které plynou z námi auditované účetní závěrky.

Provedli jsme porovnání údajů, které uvádíte v Doplnění k Výroční zprávě s informacemi uvedenými v účetní závěrce k 31. 12. 2017, ke které jsme dne 27. 4. 2018 vydali výrok bez výhrad.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím uvedených ve výroční zprávě 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 s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že ostatní informace uvedené v Doplnění k Výroční zprávě za účetní období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou.

S pozdravem



Ing. Lukáš Hendrych
BDO Audit s. r. o.

VÝROČNÍ ZPRÁVA

2017

Název společnosti:	CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s.
Sídlo:	Na Strži 1702/65, 140 00 Praha 4
Právní forma:	akciová společnost
IČ:	017 69 511

Obsah

A.	Čestné prohlášení	1
B.	Zpráva nezávislého auditora	2
C.	Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti investičního fondu a o stavu jejich majetku	8
D.	Informace pro akcionáře	12
E.	Profil Fondu	23
F.	Zpráva o vztazích	29
G.	Finanční část	34

A. Čestné prohlášení

Tato výroční zpráva, při vynaložení veškeré přiměřené péče, podle našeho nejlepšího vědomí podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s. (dále také „Emitent“ nebo „Fond“) za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta.

V Praze dne 18. dubna 2018



Ing. Ladislav Franta
místopředseda představenstva

B. Zpráva nezávislého auditora



Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům společnosti CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s.

Zpráva o auditu účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s., se sídlem Na Strži 1702/65, Nusle, Praha 4, identifikační číslo 01769511, (dále také společnost) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2017, z výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s. k 31. 12. 2017 a její finanční výkonnosti a peněžních toků za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017, v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na skutečnost uvedenou v bodě 25. přílohy účetní závěrky, který popisuje významné události po datu účetní závěrky. Společnost v roce 2018 zahájila přípravu fúze sloučením s rozhodným dnem k 1. 1. 2018. Fúzí dojde ke sloučení společností CENTRAL GROUP Letňanské zahrady a.s., jako společností zanikající, se společností CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s., jako nástupnickou společností. Předpokládaný zápis do veřejného rejstříku je 31. 10. 2018.

Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením našeho názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Ocenění zásob pro účely stanovení čisté hodnoty aktiv na jednu akcii v souladu se ZISIF

K 31. prosinci 2017 měly zásoby účetní hodnotu 372 769 tis. Kč. Zásoby jsou v účetnictví oceňovány dle Mezinárodních účetních standardů (dále též IFRS) pořizovací cenou nebo čistou realizovatelnou hodnotou podle toho, která z nich je nižší. Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále též ZISIF), však požaduje ocenění majetku a dluhů investičního fondu z investiční činnosti reálnou hodnotou pro účely stanovení čisté hodnoty aktiv na jednu akcii v souladu se ZISIF.

Reálná hodnota těchto zásob byla pro účely stanovení čisté hodnoty aktiv na jednu akcii v souladu se ZISIF stanovena ve výši 818 666 tis. Kč a to na základě znaleckého posudku s použitím porovnávací metody s cenami obvyklými na daném trhu a v případě nemovitostí, které byly k datu sestavení posudku již prodány z cen smluvně sjednaných.

Ověření ocenění zásob reálnou hodnotou pro účely stanovení čisté hodnoty aktiv na jednu akcii v souladu se ZISIF jsme vyhodnotili jako hlavní záležitost auditu z důvodu významnosti použitého profesionálního úsudku a s ohledem na vykazované hodnoty těchto zásob.

Posuzovali jsme, zda postupy použité externím znalcem pro stanovení reálné hodnoty zásob vedly k ocenění v souladu s požadavky Zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech. Pro ověření přiměřenosti odhadů ocenění zásob jsme posoudili vhodnost použité metodiky oceňování a její konzistentnost. Na vybraném vzorku nemovitostí prodaných a nabízených k prodeji po rozvahovém dnu jsme vyhodnocovali, zda se ocenění dle znaleckého posudku významně neodchyluje od uskutečněných prodejních či nabídkových cen. Pokud jsme na základě našich ověřovacích postupů došli k názoru, že je potřebné zpřesnění odhadů ocenění, doporučili jsme provést příslušné změny v ocenění zásob a též čisté hodnoty aktiv na jednu akcii v souladu se ZISIF.

Informace o ocenění zásob v reálné hodnotě pro účely stanovení čisté hodnoty aktiv na jednu akcii v souladu se ZISIF jsou uvedeny v příloze účetní závěrky společnosti v části 24. Čistá hodnota aktiv dle ZISIF.

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 auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných 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, tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé 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 ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- 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 věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné 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 mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo společnosti povinno posoudit, zda je společnost schopna pokračovat v trvání podniku, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se trvání podniku a použití předpokladu trvání podniku 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 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 nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu

BDO Audit s. r. o., česká společnost s ručením omezeným (IČO 453 14 381, registrovaná u Rejstříkového soudu Praha, oddíl a vložka C. 7279, evidenční číslo Komory auditorů ČR 018) je členem BDO International Limited (společnosti s ručením omezeným ve Velké Británii) a je součástí mezinárodní sítě nezávislých členských firem BDO.

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 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 nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost společnosti pokračovat v trvání podniku. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná 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 pokračovat v trvání podniku vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že společnost ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.
- 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.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali představenstvo a dozorčí radu, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě

informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti nás dne 29. 9. 2017 určila valná hromada společnosti. Auditorem společnosti jsme nepřetržitě dva roky.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit společnosti, kterou jsme dne 27. 4. 2018 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že jsme společnosti neposkytli žádné služby uvedené v čl. 5 odst. 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a nepovolené dle čl. 5 odst. 3 tohoto nařízení. Zároveň jsme společnosti ani jí ovládaným obchodním společností neposkytli žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedeny v příloze účetní závěrky společnosti.

V Praze dne 27. 4. 2018

Auditorská společnost:



BDO Audit s. r. o.
evidenční číslo 018

Statutární auditor:



Ing. Lukáš Hendrych
evidenční číslo 2169

C. Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti investičního fondu a o stavu jejich majetku

ČINNOST FONDU V ROCE 2017

Investičním cílem CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s. (dále také „Fond“) je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí, akcií, podílů resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí, jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.

Fond ve sledovaném období zhodnocoval svá investiční aktiva zejména prostřednictvím investice do nemovitostního rezidenčního projektu „Rezidence Garden Towers“ a „Rezidence Na Bertramce“ v atraktivní lokalitě v hlavním městě Praha – Žižkov, respektive Praha – Smíchov. Dále na základě technického zhodnocení nemovitostních aktiv prostřednictvím výstavby a dalších investičních činností, která byla v souladu s investiční strategií a statutem Fondu.

K datu 2. 1. 2017 byly cenné papíry kolektivního investování společnosti CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s., přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s.

K datu 30. 4. 2017 byla do obchodního rejstříku zapsána fúze společnosti CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s. se společností CENTRAL GROUP Rezidence Na Bertramce s.r.o. s rozhodným dnem 1. 1. 2017.

Dále byla k datu 31. 10. 2017 do obchodního rejstříku zapsána fúze společnosti CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s. se společností CENTRAL GROUP Nad Volyňkou a.s. s rozhodným dnem 1. 1. 2017.

HOSPODAŘENÍ FONDU

Řádná účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 („dále jen účetní období“) a Příloha účetní závěrky, které jsou nedílnou součástí této Výroční zprávy, byly sestaveny na základě účetnictví s cílem srozumitelně podávat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví a finanční situace účetní jednotky tak, aby na jejím základě byli její uživatelé schopni činit ekonomická rozhodnutí.

Hospodaření společnosti skončilo v roce 2017 vykázaným celkovým úplným výsledkem hospodaření ve výši 324 503 tis. Kč.

Zisk Fondu byl realizován zejména v souvislosti s prodejem dlouhodobého majetku.



STAV MAJETKU

Nejvýznamnější část majetku ke konci sledovaného účetního období představovala krátkodobá aktiva, jež činila 868 657 tis. Kč.

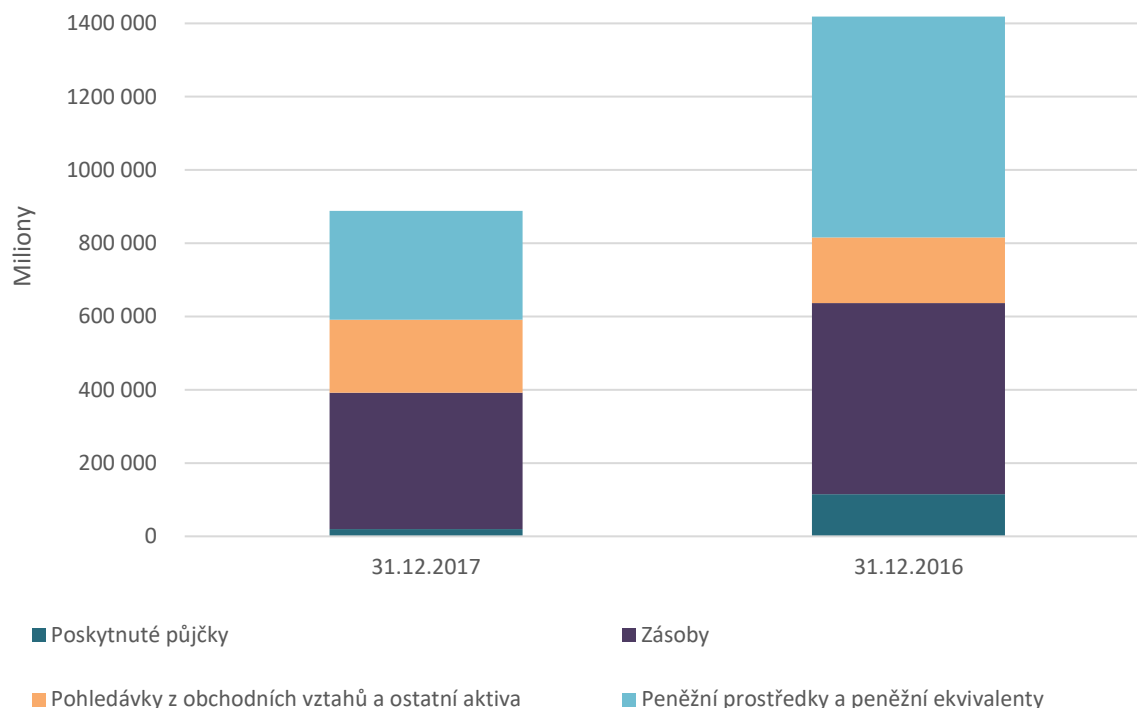
Majetek Fondu meziročně klesl o 37 %, tj. o 530 372 tis. Kč. Největší pokles majetku je patrný v krátkodobém majetku v položce peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty, který je způsoben zejména s ohledem na vyplacený podíl na zisku jednotlivým akcionářům společnosti v celkové výši 570 000 tis. Kč.

Majetek fondu je ke konci sledovaného období z 48 % financován vlastním kapitálem a z 52 % cizími zdroji (dlouhodobé půjčky a úvěry, závazky z obchodního styku).

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze k 31. 12. 2017 aktiva v celkové výši 888 259 tis. Kč. Ta jsou tvořena dlouhodobými aktivy v hodnotě 19 602 tis. Kč, která představují především dlouhodobé pohledávky z obchodních vztahů ve výši 19 592 tis. Kč. Aktiva se dále skládají především z krátkodobých aktiv ve výši 868 657 tis. Kč, kdy největší část představují zásoby v celkové výši 372 769 tis. Kč (zejména bytové jednotky v pořizovací ceně ve výši 370 353 tis. Kč). Ostatní aktiva dosahují celkové výše 495 888 tis. Kč (jsou tvořena zejména peněžními prostředky na bankovních účtech ve výši 297 391 tis. Kč a pohledávkami z obchodních vztahů ve výši 198 497 tis. Kč).

Struktura aktiv



PASIVA

Celková pasiva Fondu ve výši 888 259 tis. Kč jsou tvořena zejména vlastním kapitálem Fondu ve výši 427 272 tis. Kč (přičemž základní kapitál je ve výši 100 000 tis. Kč, ostatní kapitálové fondy dosáhly výše 2 100 tis. Kč, nerozdělený zisk z předchozích období výše 669 tis. Kč a výsledek hospodaření běžného období výše 324 503 tis. Kč). Pasiva Fondu jsou dále tvořena dlouhodobými závazky ve výši 29 894 tis. Kč (přičemž ostatní dlouhodobé závazky činí 7 042 tis. Kč a výnosy příštích období činí 22 852 tis. Kč) a krátkodobými závazky ve výši 431 093 tis. Kč (ty jsou tvořeny zejména závazky z obchodních vztahů ve výši 245 082 tis. Kč a časovým rozlišením pasiv ve výši 167 174 tis. Kč).

KOMENTÁŘ CASH FLOW

Peněžní prostředky ke konci sledovaného období činily 297 391 tis. Kč, což představuje snížení oproti minulému roku o 305 103 tis. Kč. Tento pokles byl zapříčiněn výdaji spojenými s vyplacením podílu na zisku jednotlivým akcionářům společnosti v celkové výši 570 000 tis. Kč. Uvedené výdaje v rámci sledovaného období byly vykryty prostřednictvím příjmů z provozní činnosti.

Cash flow z provozní činnosti ve výši 213 267 tis. Kč zahrnuje změnu stavu zásob ve výši 395 107 tis. Kč. Tato část cash flow z provozní činnosti zahrnuje změnu rozvahové položky u zásob ve výši 148 711 tis. Kč. Dále se v rámci změny stavu zásob projeví realizované fúze společnosti



CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s. se společností CENTRAL GROUP Rezidence Na Bertramce s.r.o. a CENTRAL GROUP Petrohradská a.s. Tyto fúze měly vliv na změnu stavu zásob v rámci cash flow z provozní činnosti ve výši 246 396 tis. Kč. Dále se v rámci cash flow z provozní činnosti projevila změna v rozvahové položce krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček, kdy došlo k celkovému snížení o 95 451 tis. Kč a změna stavu ostatních závazků ve výši -583 526 tis. Kč (Změna stavu ostatních závazků je tvořena zejména změnou rozvahové položky ve výši -61 045 tis. Kč a vlivem fúze ve výši -116 772 tis. Kč).

Cash flow z finanční činnosti Fondu ve výši -590 400 tis. Kč Nejvýznamnější položkou cash flow z finanční činnosti představuje položka výplaty z vlastního kapitálu ve výši -616 900 tis. Kč, která se skládá ze změny rozvahových položek ve výši -249 458 tis. Kč. Změny rozvahových položek byly způsobeny především snížením výsledku hospodaření oproti minulému roku o částku -344 009 tis. Kč. Významnou součástí cash flow z finanční činnosti jako složky výplaty ze základního kapitálu byly realizované fúze a rozštěpení sloučením, kdy došlo k celkovým výdajům ve výši -229 937 tis. Kč.

VÝHLED PRO ROK 2018

V následujícím období je záměrem Fondu využít stávající příznivý makroekonomický vývoj a nadále udržovat a technicky zhodnocovat nemovitostní portfolio.

Dále bude Fond pokračovat ve vyhledávání dalších investičních příležitostí pro rozšíření nemovitostního portfolia Fondu zejména v hlavním městě Praha a jeho blízkém okolí.

V Praze dne 18. dubna 2018



Ing. Ladislav Franta
místopředseda představenstva

D. Informace pro akcionáře

podle § 118 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, odst. 4 písm. b) až k) a odst. 5 písm. a) až k)

1 ORGÁNY FONDU, JEJICH SLOŽENÍ A POSTUPY JEJICH ROZHODOVÁNÍ

VALNÁ HROMADA

Obecné informace

Valná hromada je nejvyšším orgánem Fondu. Každý akcionář je oprávněn účastnit se valné hromady. Akcionář se zúčastňuje valné hromady osobně anebo v zastoupení na základě písemné plné moci. Písemná plná moc musí být úředně ověřena.

Valnou hromadu svolává představenstvo písemnou pozvánkou, kterou uveřejní na internetových stránkách Fondu a současně ji zašle nejméně třicet dnů před datem jejího konání akcionářům vedeným v seznamu akcionářů na adresu jejich sídla nebo bydliště, případně na jejich e-mailové adresy, pokud je akcionáři společnosti sdělí. Pozvánka musí obsahovat alespoň náležitosti uvedené v ustanovení § 407 zákona o obchodních korporacích a v ustanovení § 120a odst. 1 zákona o podnikání na kapitálovém trhu.

Právo účastnit se valné hromady má akcionář, který je zapsán jako akcionář Fondu v seznamu akcionářů. Dnem rozhodným k účasti na valné hromadě je vždy sedmý den předcházející dni konání valné hromady.

Rozhodování valné hromady

Valná hromada je schopná usnášení, jsou-li přítomni akcionáři vlastníci akcie, jejichž jmenovitá hodnota přesahuje 50 % základního kapitálu.

Valná hromada rozhoduje většinou hlasů přítomných akcionářů, nevyžadují-li stanovy Fondu nebo zákon vyšší počet hlasů.

Na valné hromadě se hlasuje zvednutím ruky. Akcionář může na valné hromadě hlasovat osobně nebo prostřednictvím zástupce, který se prokáže písemnou plnou mocí. Připouští se i hlasování na valné hromadě s využitím technických prostředků, a to korespondenční formou v souladu s § 398 odst. 4 zákona o obchodních korporacích.

Připouští se rozhodování per rollam podle § 418 až § 420 zákona o obchodních korporacích. Návrh rozhodnutí zašle Fond akcionářům v písemné podobě na adresu uvedenou v seznamu akcionářů a/nebo e-mailem na e-mailovou adresu uvedenou v seznamu akcionářů. Rozhodnutí v písemné formě s podpisem akcionáře doručí akcionář Fondu na adresu jejího sídla ve lhůtě patnácti dnů od doručení návrhu rozhodnutí per rollam akcionáři.

Působnost valné hromady

Do působnosti valné hromady náleží, nevylučuje-li to Zákon, rozhodnutí o otázkách, které zákon nebo stanovy Fondu zahrnují do působnosti valné hromady. Do působnosti valné hromady náleží též:

- a) rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení základního kapitálu pověřeným představenstvem (ve smyslu ustanovení §511 a násl. ZOK) nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
- b) rozhodování o pachtu závodu Fondu nebo jeho části tvořící samostatnou organizační složku,
- c) udělování pokynů představenstvu a schvalování zásad činnosti představenstva, nejsou-li v rozporu s právními předpisy; valná hromada může zejména zakázat členovi představenstva určité právní jednání, je-li to v zájmu Fondu,
- d) jmenování a odvolávání likvidátora,
- e) schvalování smlouvy o výkonu funkce a plnění podle § 61 ZOK.

Valná hromada si nemůže vyhradit k rozhodování záležitosti, které jí nesvěřuje zákon nebo její stanovy.

PŘEDSTAVENSTVO

Předseda představenstva

Mgr. Dušan Kunovský LL.M.
 narozen: 22. listopadu 1971
 Václavské náměstí 841/3, 110 00 Praha 1
 vzdělání: vysokoškolské

Mgr. Dušan Kunovský LL.M. je absolventem University of Cambridge v oboru právo. Od roku 1995 působí ve společnosti CENTRAL GROUP a.s., kde zastává funkci předsedy představenstva. V představenstvu Fondu působí od dubna roku 2016.

Místopředseda představenstva

Ing. Ladislav Franta
 narozen: 11. dubna 1963
 Smržová 105/2, 104 00 Praha 10
 vzdělání: vysokoškolské

Ing. Ladislav Franta je absolventem ČVUT Praha, fakulty stavební. Svou profesní dráhu započal v roce 1987 ve společnosti Armabeton. Od roku 1995 působí ve společnosti CENTRAL GROUP a.s., kde od roku 2001 zastával pozici technického ředitele a vedoucího oddělení projekce a realizace. Nyní působí jako vedoucí úseku dodavatelských vztahů. V představenstvu Fondu působí od dubna roku 2016.

Člen představenstva

Ing. Ladislav Váňa
 narozen: 18. května 1963
 Musílkova 1311/5e, 150 00 Praha 5
 vzdělání: vysokoškolské

Ing. Ladislav Váňa vystudoval vysokou školu v Brně – obor pozemní stavby. Svou profesní dráhu započal v roce 1987 na ministerstvu obrany v oblasti investic. Od roku 1999 působí ve společnosti CENTRAL GROUP a.s., kde zastává pozici generálního ředitele. V jeho kompetenci je kompletní vrcholové vedení společnosti. V představenstvu Fondu působí od dubna roku 2016.

Představenstvo je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu a jeho členové zastupují Fond. Představenstvo rozhoduje o všech záležitostech Fondu, pokud nejsou zákonem nebo stanovami vyhrazeny do působnosti valné hromady, dozorčí rady nebo jiného orgánu.



V působnosti představenstva je, vedle obecných oprávnění a povinností představenstva, i vyhotovování zpráv emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a zajišťování plnění dalších povinností, stanovených obecně závaznými právními předpisy, zejména zákonem o podnikání na kapitálovém trhu.

Členem představenstva může být pouze osoba, která je dostatečně odborně způsobilá a která má dostatečné znalosti a zkušenosti pro řádný výkon této funkce, resp. zkušenosti se správou majetku, na který je zaměřena investiční strategie Fondu. Člen představenstva musí rovněž splňovat podmínku neslučitelnosti funkcí a řádnému výkonu funkce nesmí bránit jiná jeho činnost.

Představenstvo má tři členy, které volí a odvolává valná hromada. Jménem Fondu je oprávněn jednat samostatně předseda představenstva nebo místopředseda představenstva.

Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech členů. Každý člen má jeden hlas. O průběhu zasedání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizují zápisy podepsané předsedou představenstva a zapisovatelem.

Představenstvo nezřídilo žádný poradní orgán, výbor či komisi.

DOZORČÍ RADA

Předseda dozorčí rady:

Ing. David Valenta
narozen: 21. prosince 1968
Mattioliho 3248/15, 150 00 Praha 5
vzdělání: vysokoškolské

Je absolventem Provozně-ekonomické fakulty České zemědělské univerzity v Praze. Od roku 1996 působí ve společnosti CENTRAL GROUP a.s., kde aktuálně zastává pozici pracovníka akvizic. V dozorčí radě Fondu působí od února roku 2016.

Člen dozorčí rady:

Mgr. Michaela Tomášková
narozena: 3. února 1979
Musílkova 1311/5e, 150 00 Praha 5
vzdělání: vysokoškolské

Vystudovala Právnickou fakultu Univerzity Karlovy v Praze. Od roku 2004 působí ve společnosti CENTRAL GROUP a.s., jako výkonná ředitelka a vedoucí oddělení práva a auditu. V dozorčí radě Fondu působí od února roku 2016.

Člen dozorčí rady:

Mgr. Jaroslav Janovec
narozen: 28. září 1973
Ametystová 995/43, 153 00 Praha 5
vzdělání: vysokoškolské

Vystudoval Univerzitu Karlovu v Praze na Právnické fakultě. Od roku 2005 působí ve společnosti CENTRAL GROUP a.s., kde zastává pozici vedoucího Úseku právní agendy. V dozorčí radě Fondu působí od února roku 2016.

Dozorčí rada Fondu je kontrolním orgánem Fondu, který dohlíží na výkon působnosti představenstva a na činnost Fondu. S výsledky své činnosti seznamuje valnou hromadu.



Dozorčí rada se skládá ze tří členů, volených valnou hromadou.

Každý ze členů dozorčí rady má jeden hlas, přičemž pro přijetí usnesení dozorčí rady je potřeba nadpoloviční většiny všech hlasů.

Dozorčí rada nezřídila žádný poradní orgán, výbor či komisi.

VÝBOR PRO AUDIT

Předseda výboru pro audit: Ing. Vít Vařeka (2. ledna 2017)
narozen: 14. 1. 1963

Vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze a Frostburg State University v USA. Od roku 1994 působil na pozici vedoucí finanční analytik a zástupce ředitele u licencovaného obchodníka s cennými papíry AKRO Capital, a.s. Od roku 2006 do současnosti působí ve společnosti AMISTA investiční společnost, a.s. a to na pozicích výkonný ředitel, předseda představenstva a člen dozorčí rady.

Člen výboru pro audit: Ing. Michal Bečvář (2. ledna 2017)
narozen: 17. 1. 1980

Vystudoval Technickou fakultu na ČZÚ v Praze. Od roku 2007 pracuje ve společnosti AMISTA investiční společnost, a. s., kde postupně zastává pozice sales manažer, manažer oddělení pro licenční záležitosti a pracovník oddělení cenných papírů. Dříve také působil ve společnosti Raiffeisenbank, a.s.

Člen výboru pro audit: Ing. Vendula Nováčková (2. ledna 2017)
narozena: 10. 2. 1979

Vystudovala Masarykovu univerzitu v Brně. Od roku 2010 do roku 2016 pracovala ve společnosti ANECT a.s. na pozicích controller, finanční a správní ředitel. Od roku 2016 pracuje ve společnosti AMISTA investiční společnost, a. s., kde zastává pozici manažer administrace investičních fondů.

K datu 18. 12. 2017 došlo na základě zápisu z jednání valné hromady fondu k odvolání člena výboru pro audit Ing. Venduly Nováčkové a jmenování nového člena výboru pro audit Ing. Petra Janouška s účinností od 1. 1. 2018.

Fond, jako subjekt veřejného zájmu ve smyslu ust. § 1a písm. a) ve spojení s § 19a odst. 1 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, zřídil ke dni 2. ledna 2017 výbor pro audit. Výbor pro audit zejména sleduje účinnost vnitřní kontroly, systému řízení rizik, účinnost vnitřního auditu a jeho funkční nezávislost, sleduje postup sestavování účetní závěrky Fondu a předkládá řídicímu nebo kontrolnímu orgánu Fondu doporučení k zajištění integrity systémů účetnictví a finančního výkaznictví. Dále doporučuje auditora kontrolnímu orgánu s tím, že toto doporučení řádně odůvodní.

Výbor pro audit se skládá ze tří členů, volených valnou hromadou. Všichni navržení členové výboru pro audit splnili zákonné podmínky pro jmenování do výboru pro audit stanovené § 44 zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů. Na svém prvním zasedání výboru pro audit si jeho členové zvolili za předsedu Ing. Víta Vařeku. Předseda svolává a řídí zasedání výboru pro audit.

Výbor pro audit je schopný usnášet se, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jejích členů. K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční přítomných členů výboru pro audit.



Výbor pro audit nezřídil žádný poradní orgán, výbor či komisi.

2 OSTATNÍ VEDOUcí OSOBY A PORTFOLIO MANAŽER

OSTATNÍ VEDOUcí OSOBY

Fond nemá jiné vedoucí osoby než výše uvedené.

PORTFOLIO MANAŽER

Portfolio manažer
Mgr. Dušan Kunovský LL.M.
narozen: 22. listopadu 1971
vzdělání: vysokoškolské

Mgr. Dušan Kunovský LL.M. je absolventem University of Cambridge v oboru právo. Od roku 1995 působí ve společnosti CENTRAL GROUP a.s., kde zastává funkci předsedy představenstva. V představenstvu Fondu působí od dubna roku 2016.

3 OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ A PRINCIPY JEJICH ODMĚŇOVÁNÍ

Rozhodování o odměňování pracovníků Fondu náleží do působnosti statutárního orgánu Fondu. Členové statutárního a kontrolního orgánu vykonávají svoji činnost na základě smluv o výkonu funkce, v nichž je vždy upravena i jejich odměna včetně všech jejích složek, nejedná-li se o bezúplatný výkon funkce. Výkon funkce člena statutárního a dozorčího orgánu je bezplatný.

4 ÚDAJE O VŠECH PENĚŽITÝCH I NEPENĚŽITÝCH PLNĚNÍCH, KTERÁ OD FONDU PŘIJALI V ÚČETNÍM OBDOBÍ ČLENOVÉ STATUTÁRNÍHO ČI DOZORČÍHO ORGÁNU A OSTATNÍ OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ

STATUTÁRNÍ ORGÁN

Výkon funkce člena statutárního orgánu je bezplatný a nejsou s ním spojena žádná nepeněžitá plnění.

DOZORČÍ ORGÁN

Výkon funkce člena dozorčího orgánu je bezplatný a nejsou s ním spojena žádná nepeněžitá plnění.

OSTATNÍ OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ

Fond neevidoval v účetním období ostatní osoby s řídicí pravomocí.

5 ÚDAJE O POČTU CENNÝCH PAPÍRŮ FONDU, KTERÉ JSOU V MAJETKU STATUTÁRNÍHO ČI DOZORČÍHO ORGÁNU A OSTATNÍCH OSOB S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ

K datu 31. 12. 2017 vlastnil člen představenstva Ing. Ladislav Váňa 2 ks akcií Fondu.

K datu 31. 12. 2017 vlastnil člen dozorčí rady Mgr. Michaela Tomášková 2 ks akcií Fondu.

Žádní další členové statutárního orgánu, dozorčího orgánu, portfolio manažer a ostatní vedoucí osoby nevlastní žádné cenné papíry Fondu.

6 ZÁSADY A POSTUPY VNITŘNÍ KONTROLY A PRAVIDLA PŘÍSTUPU K RIZIKŮM VE VZTAHU K PROCESU VÝKAZNICTVÍ

Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu emitenta k rizikům, kterým emitent je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví.

Emitent využil možnosti dané zákonem č. 563/1991 Sb., O účetnictví (§ 19a odst. 2) a rozhodl se používat mezinárodní účetní standardy upravené právem Evropské unie pro účtování a sestavení účetní závěrky od 1. ledna 2017. V roce 2016 bylo účetnictví vedeno v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. O účetnictví a českými účetními předpisy pro finanční instituce, které účtují podle vyhlášky č. 501/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Účetnictví a výkaznictví Fondu je kromě zákonných požadavků upraveno rovněž soustavou vnitřních předpisů a metodických postupů, plně respektujících obecně platné účetní předpisy a standardy.

Přístup do účetního systému Fondu je přísně řízen a umožněn pouze oprávněným osobám. Účetní doklady jsou účtovány po předchozím řádném schválení oprávněných osob, přičemž způsob schvalování je upraven vnitřním předpisem. Platební styk je oddělen od zpracování účetnictví a provádění obchodních vztahů, veškeré platby jsou prováděny prostřednictvím zaměstnanců společnosti CENTRAL GROUP, a.s. jakožto řídicí společností koncernu. V případě plateb převyšujících částku 500 000,- Kč, nebo ekvivalentu v zahraniční měně jsou platby vždy schvalovány rovněž depozitářem fondu (v případě, že se jedná o platby mezi účty fondu, ke schvalování depozitářem nedochází). Tento způsob úhrad zamezuje potencionální možnosti, kdy by jedna a tatáž osoba provedla uzavření obchodního vztahu, zaúčtovala z něho vyplývající účetní operace a současně provedla platbu ve prospěch obchodního partnera.

Kontrola správnosti a úplnosti účetnictví a výkaznictví Fondu je prováděna ve dvou úrovních - interně, prostřednictvím řídicího a kontrolního systému, a dále prostřednictvím externího auditu, který ověřuje roční účetní závěrku Fondu. Interní kontrola v rámci kontrolního a řídicího systému zahrnuje jednak činnosti vnitřního auditu (v souladu s plánem činnosti vnitřního auditu na rok 2017 byl proveden audit v oblasti výkaznictví pro ČNB a v oblasti úplnosti, průkaznosti a správnosti vedení účetnictví) a dále řadu kontrolních prvků, prováděných kontinuálně (např. kontrola zaúčtovaného stavu majetku na operativní evidenci majetku, inventarizace, kontrola čtyř očí apod.).

7 PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÁ S AKCIEMI FONDU

Základní kapitál Emitenta činí 100 000 000 Kč (jedno sto milionů korun českých) a je plně splacen.

Emitent vydává následující cenné papíry:

Kmenové akcie – tyto cenné papíry představují zapisovaný základní kapitál do obchodního rejstříku. Zapisovaný základní kapitál Emitenta činí 100 000 000 Kč. Jedná se o 1000 ks kmenových akcií na jméno v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě 100 000 Kč. Kmenovým akciím byl přidělen ISIN CZ0008042371.



Akcie Emitenta byly přijaty od 2. 1. 2017 k obchodování na evropském regulovaném trhu, tzn. jsou kótovány na Burze cenných papírů Praha, a.s.

Kmenové akcie se řídí právní úpravou dle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, a dalšími právními předpisy, a úpravou v článku 4 stanov Emitenta.

Evidence akcií Emitenta je vedena v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu. Centrální evidenci emise vede Centrální depozitář cenných papírů, a.s. Akcie Emitenta v držení jednotlivých akcionářů jsou tak evidovány na majetkových účtech vlastníků cenných papírů. Akcionáři jsou povinni sdělovat účastníku Centrálního depozitáře cenných papírů, a.s., u něhož mají veden svůj majetkový účet, veškeré změny ve svých identifikačních údajích.

Převoditelnost výše uvedeného cenného papíru Emitenta není omezena. Akcie však s ohledem na skutečnost, že Emitent je fondem kvalifikovaných investorů, mohou nabývat pouze kvalifikovaní investoři dle ustanovení § 272 ZISIF.

Práva spojená s akciemi Emitenta:

1. Právo na dividendy

Akcionář Emitenta má právo na podíl na zisku Emitenta (dividendu), který valná hromada Emitenta podle výsledků hospodaření Emitenta určí k rozdělení mezi akcionáře Emitenta. Tento podíl se určuje poměrem jmenovité hodnoty akcií akcionáře ke jmenovité hodnotě akcií všech akcionářů v den, kdy bylo o vyplacení dividendy rozhodnuto. Nestanoví-li rozhodnutí valné hromady jinak, je dividenda splatná do 3 (tří) měsíců ode dne schválení účetní závěrky. Představenstvo akcionářům oznámí den splatnosti dividendy bez zbytečného odkladu po datu konání valné hromady. Rozhodným dnem k účasti na valné hromadě Emitenta je sedmý kalendářní den před dnem jejího konání. Seznam akcionářů z Centrálního depozitáře cenných papírů ke stanovenému datu bude sloužit k identifikaci pro účast na valné hromadě. Právo na výplatu dividendy se promlčuje v obecné promlčecí lhůtě 3 (tří) let ode dne její splatnosti. Osobou, v jejíž prospěch promlčení platí, je Emitent. Stanovy Emitenta neobsahují žádné ustanovení, které by se týkalo omezení práva na výplatu dividendy. Emitent nerozlišuje specifické postupy pro držitele – nerezidenty v souvislosti se vznikem práva na dividendu.

2. Právo účasti a hlasování na valné hromadě

Akcionář Emitenta je oprávněn účastnit se valné hromady Emitenta, hlasovat na ní, má právo požadovat a dostat na ní vysvětlení záležitostí týkajících se Emitenta, je-li takové vysvětlení potřebné pro posouzení předmětu jednání valné hromady, a uplatňovat návrhy a protinávrhy. Rozhodným dnem k účasti na valné hromadě je sedmý kalendářní den přede dnem jejího konání. S každou akcií o jmenovité hodnotě 100 000 Kč je při hlasování na valné hromadě spojen 1 (jeden) hlas.

3. Přednostní právo k úpisu akcií

Každý akcionář má přednostní právo upsat část nových akcií Emitenta upisovaných ke zvýšení základního kapitálu v rozsahu svého podílu na základním kapitálu Emitenta, upisují-li se akcie peněžitými vklady. Rozhodným dnem pro uplatnění přednostního práva je den, kdy mohlo být toto právo vykonáno poprvé. V usnesení valné hromady o zvýšení základního kapitálu lze přednostní právo vyloučit nebo omezit jen v důležitém zájmu Emitenta. Omezit lze přednostní právo jen ve stejném rozsahu pro všechny akcionáře a vyloučit lze přednostní právo jen pro všechny akcionáře.



Jestliže má valná hromada rozhodnout o vyloučení nebo omezení přednostního práva akcionářů, musí představenstvo předložit valné hromadě písemnou zprávu, ve které uvede důvody vyloučení nebo omezení přednostního práva a odůvodní navržený emisní kurs, způsob jeho určení či pověření představenstva určit emisní kurs akcií. Za omezení nebo vyloučení přednostního práva se nepovažuje, jestliže podle usnesení valné hromady upíše všechny akcie obchodník s cennými papíry na základě smlouvy o obstarání vydání cenných papírů, pokud tato smlouva obsahuje závazek obchodníka s cennými papíry prodat osobám, které mají přednostní právo na upisování akcií, na jejich žádost za stanovenou cenu a ve stanovené lhůtě upsané akcie v rozsahu jejich přednostního práva. Akcionář se může vzdát přednostního práva na upisování akcií i před rozhodnutím o zvýšení základního kapitálu. Prohlášení o vzdání se práva musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem nebo musí být učiněno na valné hromadě, jež má rozhodnout o zvýšení základního kapitálu. Prohlášení o vzdání se práva na valné hromadě se uvede v notářském zápisu o rozhodnutí valné hromady. Vzdání se práva má právní účinky i vůči právnímu nástupci akcionáře.

4. Právo na podíl na likvidačním zůstatku Emitenta

Při zrušení Emitenta s likvidací má akcionář právo na podíl na likvidačním zůstatku. Jeho výše se určuje stejně jako v případě určení akcionářova podílu na zisku.

5. Zpětný odkup

Emitent může za určitých podmínek, stanovených platnými právními předpisy, nabývat své vlastní akcie. Toto je možné, pokud byl zcela splacen emisní kurs akcií, jmenovitá hodnota vlastních akcií nepřesahuje 10 % (deset procent) upsaného základního kapitálu Emitenta, na nabytí vlastních akcií se usnesla valná hromada a nabytí vlastních akcií nezpůsobí snížení čistého obchodního jmění pod výši upsaného základního kapitálu zvýšenou o rezervy, které nelze podle právních předpisů nebo stanov rozdělit. Emitent může na denní bázi odkoupit akcie představující maximálně 25 % (dvacet pět procent) průměrného denního objemu akcií obchodovatelných na regulovaném trhu. Emitent nesmí odkupovat vlastní akcie za cenu vyšší než je cena posledního nezávislého obchodování nebo nejvyšší aktuální nezávislá nabídka na trzích, kde se nákup uskutečňuje, podle toho, která je vyšší. Za určitých okolností, je-li nabytí vlastních akcií nezbytné k odvrácení vážné a bezprostředně hrozící újmy Emitenta, může o nabytí vlastních akcií rozhodnout i představenstvo. Představenstvo je v takovém případě povinno seznámit nejbližší valnou hromadu s důvody a účelem uskutečněného nabytí, o počtu a jmenovité hodnotě, o podílu na upsaném základním kapitálu, který tyto akcie představují, a o protihodnotě za tyto akcie.

6. Přeměna akcií

Jestliže se mění druh nebo forma akcií Emitenta, mění se práva spojená s tímto druhem nebo formou akcií účinností změny stanov bez ohledu na to, kdy dojde k výměně příslušných akcií. Při přeměně zaknihovaných akcií na akcie a při přeměně akcií na zaknihované akcie se právní postavení akcionáře mění až výměnou akcií nebo jejich prohlášením za neplatné. Rozhodnutí o přeměně akcií náleží do působnosti valné hromady Emitenta.



8 ODMĚNY ÚČTOVANÉ EXTERNÍMI AUDITORY

Informace o odměnách účtovaných za účetní období auditory v členění za jednotlivé druhy služeb jsou uvedeny v Příloze účetní závěrky (oddílu Správní náklady), která je nedílnou součástí této Výroční zprávy.

9 KODEX ŘÍZENÍ A SPRÁVY FONDU

Fond přijal soubor vnitřních předpisů schválených statutárním orgánem Fondu. Tyto vnitřní předpisy vycházejí z požadavků stanovených závaznými právními předpisy včetně právních předpisů Evropské unie, jsou pravidelně aktualizovány a jsou předkládány České národní bance. Rovněž podléhají kontrole compliance a vnitřního auditu. Mezi tyto vnitřní předpisy patří mj. vnitřní předpisy upravující výkon obhospodařování Fondu a výkon řízení a správy Fondu. Oblastmi, které jsou vnitřními předpisy upraveny, jsou například:

- Interní pravidla outsourcingu
- Pravidla řízení rizik, dodržování limitů a řízení likvidity
- Účetní postupy a pravidla účtování
- Pravidla vnitřní kontroly
- Systém vnitřní komunikace
- Opatření proti praní špinavých peněz a financování terorismu

Nahlédnutí do vnitřních předpisů Fondu je možné na základě předchozí žádosti v sídle Fondu.

10 STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU

Struktura vlastního kapitálu Emitenta je uvedena v Účetní závěrce, která je nedílnou součástí této Výroční zprávy.

Akcie Emitenta:

Druh:	Kmenové akcie
Forma:	Akcie na jméno
Podoba:	Zaknihovaná
Jmenovitá hodnota:	100 000 Kč
Podíl na základním kapitálu:	100 %
Počet emitovaných akcií:	1 000 ks
Počet upsaných, dosud nesplacených akcií:	0 ks
Obchodovatelnost:	Akcie byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu od 2. 1. 2017
Fondový kapitál:	ke dni 31. 12. 2017 dosáhl výše 850 873 896 Kč, počet vydaných akcií k danému dni je 1 000 kusů fondový kapitál na jednu akcii je 850 873,8963 Kč.

11 PŘEVODITELNOSTI CENNÝCH PAPÍRŮ

Kmenové akcie jsou neomezeně převoditelné.

12 AKCIONÁŘSKÁ STRUKTURA

Struktura akcionářů k 31. 12. 2017 (kmenové akcie)

[v procentech]	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Právnícké osoby celkem	98,80	98,80
CENTRAL GROUP a.s., IČO 242 27 757	49,10	49,10
CENTRAL GROUP – divize nemovitosti, s.r.o., IČO 251 34 779	49,70	49,70
Fyzické osoby celkem	1,20	1,20

13 VLASTNÍCI CENNÝCH PAPÍRŮ SE ZVLÁŠTNÍMI PRÁVY

Emitent nevydává vyjma výše uvedeného druhu cenných papírů žádné jiné cenné papíry, se kterými by bylo spojeno zvláštní právo.

14 OMEZENÍ HLASOVACÍCH PRÁV

Kmenové akcie nemají žádná omezení hlasovacího práva.

15 SMLOUVY MEZI AKCIONÁŘI S NÁSLEDKEM SNÍŽENÍ PŘEVODITELNOSTI NEBO HLASOVACÍCH PRÁV

Emitentovi nejsou známy žádné smlouvy, které by uzavřeli akcionáři Fondu, a které by současně mohly mít za následek ztížení převoditelnosti akcií představujících podíl na Emitentovi nebo hlasovacích práv.

16 ZVLÁŠTNÍ PRAVIDLA PRO VOLBU A ODVOLÁNÍ ČLENŮ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU A ZMĚNA STANOV

Stanovy Fondu neobsahují žádná zvláštní pravidla určující volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov Fondu.

17 ZVLÁŠTNÍ PŮSOBNOST ORGÁNŮ

Stanovy Fondu neobsahují žádnou zvláštní působnost statutárního orgánu nebo dozorčí rady podle zákona upravujícího právní poměry obchodních korporací a družstev, vyjma pravomoci statutárního orgánu ke schválení statutu Fondu a jeho změn.

18 VÝZNAMNÉ SMLOUVY PŘI ZMĚNĚ OVLÁDÁNÍ EMITENTA

Fond nemá uzavřeny žádné významné smlouvy, které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání Emitenta v důsledku nabídky převzetí.

19 SMLOUVY SE ČLENY STATUTÁRNÍHO ORGÁNU SE ZÁVAZKEM PLNĚNÍ PŘI SKONČENÍ JEJICH FUNKCE

Emitent neuzavřel se členy statutárního orgánu nebo zaměstnanci žádné smlouvy, kterými by byl zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí.

20 PROGRAMY NABÝVÁNÍ CENNÝCH PAPÍRŮ ZA ZVÝHODNĚNÝCH PODMÍNEK

Emitent nemá žádný program, na jehož základě zaměstnancům a členům statutárního orgánu společnosti umožněno nabývat účastnické cenné papíry Emitenta, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek.

E. Profil Fondu

CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s. (dále také „Fond“).

Účetním obdobím se pro účely této Výroční zprávy rozumí období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017.

1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

Název společnosti:

Obchodní firma: **CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s.**

Sídlo společnosti:

Ulice: Na Strži 65/1702
Obec: Praha 4, Nusle
PSČ: 140 00
Země: Česká republika

Vznik společnosti:

Společnost CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s. (dále jen „fond“) byla založena dne 15. 10. 2012, pod původním názvem Patronus sedmnáctý, uzavřený investiční fond, a.s. V souladu se zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech byl dne 7. 6. 2013 fond zapsán do obchodního rejstříku vedeným Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 19178.

Na základě rozhodnutí ČNB č.j. 2013/5815/570, Sp/2013/369/571 ze dne 20. 5. 2013, jež nabylo právní moci dne 20. 5. 2013 obdržel Fond povolení k činnosti investičního fondu.

Česká národní banka svým rozhodnutím č.j.: 2016/038465/CNB/570, sp.zn. S-Sp-2015/00247/CNB/571 ze dne 31. 3. 2016, jež nabylo právní moci 8. 4. 2016, udělila fondu povolení k činnosti samosprávného investičního fondu. Do data předcházejícího tomuto dni tj. do 7. 4. 2016 byla obhospodařovatelem fondu AMISTA investiční společnost, a.s. Na základě tohoto rozhodnutí Fond (a) není oprávněn přesáhnout rozhodný limit, (b) je fondem kvalifikovaných investorů a (c) není oprávněn provádět svou vlastní administraci.

Předmět podnikání Fondu

Předmětem podnikání Fondu je činnost fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

Fond je zapsán do seznamu investičních fondů s právní osobností dle ust. § 597 písm. a) Zákona.

Identifikační údaje:

IČO: 017 69 511
DIČ: CZ01769511
LEI: 315700KMFC57TTDH4F13
Telefon: 226 22 11 12
Základní kapitál: 100 000 000 Kč, splaceno 100 %

CENTRAL
GROUP

Akcie:
Počet: 1 000 ks
Podoba: Zaknihovaná
Jmenovitá hodnota: 100 000 Kč

Fondový kapitál: 850 874 tis. Kč

2 ÚDAJE O ZMĚNÁCH SKUTEČNOSTÍ ZAPISOVANÝCH DO OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU, KE KTERÝM DOŠLO BĚHEM ÚČETNÍHO OBDOBÍ

Během účetního období došlo k níže uvedeným významným změnám zapsaných do obchodního rejstříku.

K datu 30. 4. 2017 bylo zapsáno do obchodního rejstříku sloučení společnosti CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s. se společností CENTRAL GROUP Rezidence Na Bertramce s.r.o., IČ: 264 37 295, se sídlem: Na Strži 65/1702, Praha 4, PSČ: 140 00 přešlo na společnost CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s. jako nástupnickou společnost jmění zanikající společnosti CENTRAL GROUP Na Bertramce s.r.o.

K datu 31. 10. 2017 bylo do obchodního rejstříku zapsáno sloučení společnosti CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s., se společností CENTRAL GROUP Nad Volyňkou a.s., se sídlem se sídlem Praha 4 - Nusle, Na Strži 1702/65, PSČ 140 00, IČ: 24244104, přešlo na společnost CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s., jako nástupnickou společnost jmění zanikající společnosti CENTRAL GROUP Nad Volyňkou a.s.

3 ÚDAJE O SPOLEČNOSTI, KTERÁ V ÚČETNÍM OBDOBÍ OBHOSPODAŘOVALA FOND

Fond je samosprávným investičním fondem, který je na základě povolení k činnosti samosprávného investičního fondu uděleného Českou národní bankou oprávněn se obhospodařovat. Fond je tak ve smyslu § 8 ZISIF obhospodařovatelem Fondu.

V průběhu účetního období vykonával obhospodařovatel ve vztahu k Fondu běžné činnosti dle statutu Fondu a v souladu s ním.

4 ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

Obchodní název: **Česká spořitelna, a.s.**
Sídlo: Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4
IČO: 452 44 782

Česká spořitelna, a.s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby podle Smlouvy o výkonu funkce depozitáře, jejíž poslední znění bylo podepsáno dne 8. 4. 2016

5 ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

V účetním období pro Fond nevykonávaly činnost hlavního podpůrce žádné osoby oprávněné poskytovat investiční služby.



6 ÚDAJE O OSOBÁCH, KTERÉ BYLY DEPOZITÁŘEM POVĚŘENY ÚSCHOVOU NEBO OPATROVÁNÍM MAJETKU FONDU, POKUD JE U TĚCHTO OSOB ULOŽENO NEBO TĚMITO OSOBAMI JINAK OPATROVÁNO VÍCE NEŽ 1 % MAJETKU FONDU

Depozitář nepověřil v účetním období žádnou osobu úschovou nebo opatrováním majetku Fondu.

7 ÚDAJE O ÚPLATÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUCÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUCÍM OSOBÁM

Od 8. 4. 2016 je obhospodařovatelem Fondu sám Fond (viz. bod č. 1 této části Výroční zprávy). Fond nevyplatil vedoucím osobám ani pracovníkům žádné úplaty.

8 ÚDAJE O ÚPLATÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUCÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUCÍM OSOBÁM S PODSTATNÝM VLIVEM NA RIZIKOVÝ PROFIL FONDU

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v účetním období vyplaceny.

9 IDENTIFIKACE MAJETKU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU

Majetek Fondu je ke dni ocenění tvořen zejména zásobami v pořizovací ceně ve výši 372 769 tis. Kč. Zásoby jsou složeny především z nemovitostí. V následující tabulce je uvedeno podrobnější členění, jež je tvořeno především bytovými jednotkami včetně příslušného podílu na pozemku.

Katastrální území	Požizovací cena
Smíchov	96 914 tis. Kč
Uhřetěves	26 438 tis. Kč
Žižkov	247 001 tis. Kč
CELKEM	370 353 tis. Kč

Veškerý výše uvedený majetek je využíván v souvislosti s realizací bytových domů a následným prodejem bytových a nebytových jednotek.

Dalším majetkem fondu jsou dlouhodobá aktiva, která jsou tvořena dlouhodobými pohledávkami v celkové výši 19 592 tis. Kč. Další významná část majetku je tvořena ostatními aktivy v celkové výši 495 888 tis. Kč. Ta obsahují především vklady na účtech v bankách ve výši 297 391 a pohledávky z obchodních vztahů v celkové výši 198 497 tis. Kč.

10 INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Fond nevyvíjel v účetním období žádné aktivity v této oblasti.

11 INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚ PRÁVNÍCH VZTAZÍCH

Fond vzhledem ke svému předmětu podnikání neřeší problémy ochrany životního prostředí a v účetním období nevyvíjel žádné aktivity v této oblasti.

V účetním období nebyl ve Fondu zaměstnán žádný zaměstnanec.

12 INFORMACE O POBOČCE NEBO JINÉ ČÁSTI OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ

Fond nemá žádnou pobočku či jinou část obchodního závodu v zahraničí.

13 FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

K datu:	31. 12. 2017	31. 12. 2016	1. 1. 2016
Fondový kapitál (Kč):	850 873 896	1 192 344 647	258 624 575
Počet vydaných akcií (ks):	1 000	1 000	350
Fondový kapitál na jednu akcii (Kč):	850 874	1 192 345	738 927

Čistá hodnota aktiv resp. fondový kapitál je upraven dle Zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech v §196.

Metoda ocenění reálnou hodnotou vyžadovaná tímto zákonem se pro některá aktiva a závazky liší od metody, která je upravena Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS). Nejvýznamnější rozdíl fond vykazuje v položce výkazu o finanční situaci Zásoby. Podle IAS 2 jsou zásoby oceňovány pořizovací cenou, nebo čistou realizovatelnou hodnotou, podle toho, která je nižší.

Detailní popis ocenění dle ZISIF je uveden v příloze účetní závěrky v bodě 23 „ČISTÁ HODNOTA AKTIV DLE ZISIF“





14 ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH UVEDENÝCH VE STATUTU FONDU

V průběhu účetního období došlo ke dvěma změnám statutu Fondu:

S účinností ke dni 30. 3. 2017 došlo ke změně statutu Fondu v souvislosti se změnou auditora Fondu, kterým se stala společnost BDO Audit s.r.o. a ke změně frekvence oceňování akcií Fondu na pololetní.

Ke dni 15. 8. 2017 byl statut Fondu změněn v souvislosti se změnou výše minimální investice, kdy došlo k rozšíření okruhu investorů o investory s minimální výší investice 1.000.000,- Kč, když byla zohledněna změna výše úplaty depozitáři.

15 INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Společnost v roce 2018 zahájila přípravu fúze sloučením s rozhodným dnem k 1. 1. 2018. Fúzí dojde ke sloučení společnosti CENTRAL GROUP Letňanské zahrady a.s., jako společností zanikajících, se společností CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II a.s., jako nástupnickou společností. Předpokládaný zápis do veřejného rejstříku je 31. 10. 2018.

16 INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ

Fond ve sledovaném období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.



17 KOMENTÁŘ K PŘÍLOHÁM

Součástí této Výroční zprávy jsou přílohy, které podávají informace o hospodaření Fondu.

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. Výkaz o finanční situaci, Výkaz o úplném výsledku hospodaření, Přehled o změnách vlastního kapitálu a Výkaz o peněžních tocích obsahují údaje uspořádané podle zvláštního právního předpisu upravujícího účetnictví. Každá z položek obsahuje informace o výši této položky za bezprostředně předcházející účetní období. Pokud nejsou uvedeny některé tabulky nebo hodnoty, údaje jsou nulové.

Další informace jsou uvedeny v příloze Účetní závěrky.

V souladu se zákonnými předpisy obsahuje tato Výroční zpráva též Účetní závěrku, včetně Přílohy účetní závěrky, Zprávu nezávislého auditora a Zprávu o vztazích.

V Praze dne 18. dubna 2018



Ing. Ladislav Franta
místopředseda představenstva

F. Zpráva o vztazích

1 ÚVOD

Tato zpráva byla zpracována za účelem splnění informační povinnosti dle ustanovení § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (dále jen „ZOK“), a v souladu s těmito ustanoveními. Popisuje vztahy s propojenými osobami, tj. mezi řízenou osobou a řídící osobou a vztahy mezi řízenou osobou a ostatními osobami řízenými stejnou řídící osobou, tvořícími společně koncern dle § 79 a násl. ZOK za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017.

2 STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Řízená osoba

CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s.

se sídlem Praha 4, Nusle, Na Strži 1702/65, 140 00

IČO: 017 69 511

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 19178.

Řídící osoba

CENTRAL GROUP a.s.

se sídlem Praha 4, Nusle, Na Strži 1702/65, 140 00

IČO: 242 27 757

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 17925.

Další osoby řízené stejnou řídící osobou

Obchodní firma	Identifikační číslo	Řízení
CENTRAL GROUP - divize nemovitosti, s.r.o.	25134779	přímé
CENTRAL GROUP 15. investiční a.s.	28480449	přímé
CENTRAL GROUP 23. investiční a.s.	63999102	přímé
CENTRAL GROUP 30. investiční s.r.o.	03675637	přímé
CENTRAL GROUP 31. investiční s.r.o.	03663744	přímé
CENTRAL GROUP 32. investiční s.r.o.	03675521	přímé
CENTRAL GROUP 33. investiční s.r.o.	03650804	přímé
CENTRAL GROUP 34. investiční s.r.o.	03640345	přímé
CENTRAL GROUP 35. investiční s.r.o.	03643603	přímé
CENTRAL GROUP 36. investiční s.r.o.	03639878	přímé
CENTRAL GROUP 37. investiční s.r.o.	03650669	přímé
CENTRAL GROUP 38. investiční s.r.o.	03688305	přímé
CENTRAL GROUP 39. investiční s.r.o.	03649270	přímé
CENTRAL GROUP 40. investiční s.r.o.	03638472	přímé
CENTRAL GROUP 41. investiční s.r.o.	03672620	přímé
CENTRAL GROUP 42. investiční s.r.o.	03722112	přímé
CENTRAL GROUP 43. investiční s.r.o.	03644901	přímé
CENTRAL GROUP 44. investiční s.r.o.	03726614	přímé
CENTRAL GROUP 45. investiční s.r.o.	03644791	přímé

CENTRAL GROUP 46. investiční s.r.o.	03672557	přímé
CENTRAL GROUP 48. investiční s.r.o.	04370708	přímé
CENTRAL GROUP 49. investiční s.r.o.	04370716	přímé
CENTRAL GROUP 5. investiční a.s. v likvidaci	28259203	nepřímé – podrobení
CENTRAL GROUP 50. investiční s.r.o.	04370732	přímé
CENTRAL GROUP 53. investiční s.r.o.	04370767	přímé
CENTRAL GROUP 54. investiční s.r.o.	04370651	přímé
CENTRAL GROUP 55. investiční s.r.o.	04370694	přímé
CENTRAL GROUP 56. investiční s.r.o.	04370686	přímé
CENTRAL GROUP 57 investiční s.r.o.	04370678	přímé
CENTRAL GROUP 58. investiční s.r.o.	04370660	přímé
CENTRAL GROUP 59. investiční s.r.o.	05011736	přímé
CENTRAL GROUP 60. investiční s.r.o.	28981294	přímé
CENTRAL GROUP 61. investiční s.r.o.	05011957	přímé
CENTRAL GROUP 62. investiční s.r.o.	05012058	přímé
CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o. 1	06239714	přímé
CENTRAL GROUP Ďáblice s.r.o.	28366301	přímé
CENTRAL GROUP Háje a.s.	28404831	přímé
CENTRAL GROUP Hovorčovice a.s.	02359014	přímé
CENTRAL GROUP Jankovcova a.s.	01987160	přímé
CENTRAL GROUP Javorová čtvrť II. a.s.	24317471	přímé
CENTRAL GROUP Javorová čtvrť III. a.s.	24318302	přímé
CENTRAL GROUP Jeremiášova s.r.o.	28417135	přímé
CENTRAL GROUP Kamýk s.r.o.	27649482	přímé
CENTRAL GROUP Kavčí hory s.r.o.	29060281	přímé
CENTRAL GROUP Komořany a.s.	28479262	přímé
CENTRAL GROUP Košíře a.s.	27646297	přímé
CENTRAL GROUP Letňanské zahrady a.s.	28404718	přímé
CENTRAL GROUP Nad Modřanskou roklí a.s.	24232912	přímé
CENTRAL GROUP Nová Michle a.s.	28240740	přímé
CENTRAL GROUP Nové Pitkovice III. a.s.	24246743	přímé
CENTRAL GROUP Poděbradská s.r.o.	28242629	přímé
CENTRAL GROUP Prague Real Expo a.s.	29002320	přímé
CENTRAL GROUP Pražská čtvrť a.s.	24318043	přímé
CENTRAL GROUP Pražská čtvrť II. a.s.	24318205	přímé
CENTRAL GROUP Rezidence Nad Kavalírkou a.s.	02358921	přímé
CENTRAL GROUP Rezidence Nad údolím a.s.	27862224	přímé
CENTRAL GROUP Trojmezí a.s.	27917380	přímé
CENTRAL GROUP U Michelského dvora a.s.	24246948	přímé
CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond a.s. 1	01769511	nepřímé – podrobení
CENTRAL GROUP Vltavská vyhlídka s.r.o.	28162871	přímé
CENTRAL GROUP Westpoint s.r.o.	26424886	přímé
CENTRAL GROUP Zdiby, a.s.	26182637	přímé
Czech Residences a.s.	27896021	přímé
Parkovací dům Nad Modřanskou roklí a.s.	26437295	přímé
Property Olšanská a.s.	06081665	přímé
Rezidence U Muzea a.s.	24315940	přímé

¹ Ve sledovaném období byla k datu 1. 10. 2017 do obchodního rejstříku zapsána fúze společnosti CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond a.s. se společností CENTRAL GROUP Rezidence Palmovka a.s.

Dále ve sledovaném období bylo k datu 1. 11. 2017 do obchodního rejstříku zapsáno rozštěpení sloučením společnosti CENTRAL GROUP Petrohradská a.s. se společnostmi CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond a.s. a CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o., jakožto společnostmi nástupnickými.

Ve sledovaném období byla k datu 30. 4. 2017 do obchodního rejstříku zapsána fúze společnosti CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s. se společností CENTRAL GROUP Rezidence Na Bertramce s.r.o.

Dále ve sledovaném období byla k datu 31. 10. 2017 do obchodního rejstříku zapsána fúze společnosti CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s. se společností CENTRAL GROUP Nad Volyňkou a.s.

Existence koncernu (s řídicí osobou CENTRAL GROUP a.s.) byla všemi jeho členy, uveřejněna na jejich internetových stránkách v souladu s § 79 odst. 3 ZOK, kde je stále uveřejněna i k datu vyhotovení této zprávy.

3 ÚLOHA ŘÍZENÉ OSOBY

Řízená osoba je součástí koncernu zejména spolu s dceřinými obchodními společnostmi řídicí osoby, která zajišťuje vhodné podmínky pro investiční činnost fondu. Vzhledem ke svému statutu a činnosti se řízená osoba vymyká běžné činnosti koncernu, funguje relativně nezávisle na zbytku koncernu a její činností a investičním cílem je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí, akcií, podílů resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí, jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.

4 ZPŮSOB A PROSTŘEDKY ŘÍZENÍ

Řízená osoba je řízena řídicí osobou nepřímo, a to s ohledem na skutečnost, že se podrobila jednotnému řízení řídicí osobou v rámci koncernu a tuto skutečnost uveřejnila na svých internetových stránkách.

5 PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V ÚČETNÍM OBDOBÍ

Řízená osoba v účetním období neučinila žádná jednání na popud nebo v zájmu řídicí osoby nebo jiné či jiných jí řízených osob v rámci koncernu ani v zájmu řídicí osobou jinak ovládaných osob.

6 PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI A POSKYTNUTÉ PLNĚNÍ

Smlouvy uzavřené s řídicí osobou:

Byly uzavřeny následující smlouvy s řídicí osobou, na jejichž základě došlo v roce 2017 k vzájemným plněním:



Název smlouvy	Datum uzavření smlouvy
Koncernová smlouva o spolupráci	2.1.2014
Koncernová smlouva o spolupráci	10.4.2014
Koncernová smlouva o spolupráci	25.3.2015
Dohoda o spolupráci	8.4.2016
Smlouva o příplatku mimo základní kapitál	8.7.2016
Zápis z jednání řádné valné hromady – vrácení příplatků	29.8.2016
Dohoda o vypořádání	1.12.2016
Smlouva o zápůjčce	1.3.2017
Smlouva o zápůjčce	2.3.2017
Dodatek č. 1 ke smlouvě o příplatku mimo základní kapitál	30.5.2017
Dohoda o započtení vzájemných pohledávek	9.6.2017
Dohoda o započtení vzájemných pohledávek	20.6.2017
Zápis z jednání valné hromady společnosti - Vrácení příplatku mimo základní kapitál	13.9.2017
Zápis z jednání valné hromady společnosti - Vrácení příplatku mimo základní kapitál	19.9.2017

V období 2017 nebyly uzavřeny žádné další smlouvy, na základě nichž by mělo dojít k plněním po roce 2017.

Smlouvy uzavřené s ostatními osobami v rámci koncernu:

Byly uzavřeny následující smlouvy s ostatními osobami v rámci koncernu, na jejichž základě došlo v roce 2017 k vzájemným plněním:

Propojená osoba	Název smlouvy	Datum uzavření smlouvy
CENTRAL GROUP 57. investiční s.r.o.	Dohoda o postoupení práv a povinností BD "Rezidence Central Plaza"	26.5.2016
CENTRAL GROUP 58. investiční s.r.o.	Dohoda o postoupení práv a povinností BD "Rezidence Central Plaza"	26.5.2016
CENTRAL GROUP 59. investiční s.r.o.	Dohoda o postoupení práv a povinností BD "Rezidence Central Plaza"	26.5.2016
CENTRAL GROUP - divize nemovitosti, s.r.o.	Dohoda o vypořádání	1.12.2016

V roce 2017 nebyly uzavřeny žádné další smlouvy, na základě nichž by mělo dojít k plněním po roce 2017.

Společnost se rozhodla neuvést hodnoty plnění v rámci uvedených smluv s odkazem na obchodní tajemství.

7 POSOUZENÍ ÚJMY VZNIKLÉ ŘÍZENÉ OSOBĚ

Řízené osobě nevznikla v účetním období žádná újma v zájmu řídicí osoby nebo jiné osoby, se kterou tvoří koncern. Z tohoto důvodu nebylo ani posuzováno vyrovnání takové újmy.



8 ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Lze konstatovat, že z účasti v koncernu, tj. ze vztahů řízené osoby s řídicí osobou a ostatními osobami tvořícími s ní koncern, plynou zejména výhody (např. silnější postavení na trhu, úspora režijních nákladů, využití značky CENTRAL GROUP).

Nevýhody plynou pro řízenou osobu z účasti v koncernu pouze okrajové (např. podřízení strategickým zájmům koncernu při koordinaci realizace a prodeje jednotlivých nemovitostních rezidenčních projektů).

Dle statutárního orgánu řízené osoby jednoznačně převládají výhody z účasti v koncernu nad nevýhodami. Nebyla identifikována rizika, která by pro řízenou osobu z účasti v koncernu plynula.

9 PROHLÁŠENÍ

Statutární orgán Fondu prohlašuje, že údaje uvedené v této zprávě jsou úplné, průkazné a správné.

V Praze dne 29. března 2018



Ing. Ladislav Franta
místopředseda představenstva

G. Finanční část

Příloha č. 1 - Účetní závěrka společnosti CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s. k datu 31. 12. 2017






ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2017

Název společnosti: CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s.
Sídlo: Na Strži 65/1702, 140 00 Praha 4 - Nusle
Právní forma: akciová společnost
IČO: 017 69 511

Součásti účetní závěrky:

Výkaz o finanční situaci
Výkaz o úplném výsledku hospodaření
Přehled o změnách vlastního kapitálu
Výkaz o peněžních tocích
Příloha

Účetní závěrka byla sestavena dne 18. dubna 2018

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
Ing. Ladislav Franta místopředseda představenstva	
Osoba odpovědná za účetní závěrku	
Petr Janoušek	
Osoba odpovědná za účetnictví	
Ing. Marcela Pastoreková	



Účetní závěrka k 31. 12. 2017

CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s.

OBSAH

Výkaz o finanční pozici	39
Výkaz o úplném výsledku hospodaření	3
Přehled o změnách vlastního kapitálu	4
Výkaz o peněžních tocích	5
1. Všeobecné informace	43
2. Účetní postupy	47
3. Významné účetní úsudky, předpoklady a odhady	60
4. Vysvětlení přechodu na IFRS ve znění přijatém EU	62
5. Výnosy	63
6. Správní náklady	63



7.	Ostatní provozní výnosy	63
8.	Ostatní provozní náklady	63
9.	Finanční výnosy	64
10.	Finanční náklady	64
11.	Daň z příjmu	64
12.	Odložená daňová pohledávka	65
13.	Zásoby	66
14.	Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	67
15.	Peníze a peněžní ekvivalenty	68
16.	Vlastní kapitál	68
17.	Rezervy	68
18.	Daňové závazky	69
19.	Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	69
20.	Výnosy příštích období	70
21.	Transakce se spřízněnými osobami	70
22.	Finanční nástroje – řízení rizik	72
23.	Klasifikace finančních nástrojů	76
24.	ČISTÁ HODNOTA AKTIV DLE ZISIF	77
25.	Následné události	81

**VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI
K 31. 12. 2017**

Aktiva

tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2017	31. 12. 2016	1. 1. 2016
Dlouhodobá aktiva		19 602	115 057	58 092
Nehmotný majetek		-	-	16
Dlouhodobé pohledávky z obchodních vztahů	14	19 592	115 043	56 110
Odložená daňová pohledávka		10	14	1 966
Krátkodobá aktiva		868 657	1 303 574	1 014 430
Poskytnuté půjčky		-	-	36 050
Zásoby	13	372 769	521 480	900 301
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	14	198 497	179 583	60 535
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	15	297 391	602 494	17 544
Časové rozlišení aktiv		-	17	-
Aktiva celkem		888 259	1 418 631	1 072 522

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2017	31. 12. 2016	1. 1. 2016
Vlastní kapitál				
Základní kapitál	16	100 000	100 000	35 000
Ostatní kapitálové fondy	16	2 100	2 000	301 059
Výsledek hospodaření běžného období		324 503	652 165	-
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		669	-77 435	-77 435
Vlastní kapitál celkem		427 272	676 730	258 624
Ostatní dlouhodobé závazky	19	7 042	18 616	-
Výnosy příštích období	20	22 852	231 147	153 933
Dlouhodobé závazky		29 894	249 763	153 933
Daňové závazky	18	18 787	41 573	6 425
Rezervy	17	50	9 946	-
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	19	245 082	302 501	538 199
Výnosy příštích období	20	167 174	138 118	115 341
Krátkodobé závazky		431 093	492 138	659 965
Vlastní kapitál a závazky celkem		888 259	1 418 631	1 072 522

v Kč	31. 12. 2017	31. 12. 2016	1. 1. 2016
Hodnota čistých aktiv na jednu akcii (viz bod 16)	427 272 Kč	676 730 Kč	738 927 Kč
Hodnota čistých aktiv na jednu akcii dle ZISIF (viz bod 24)	850 875 Kč	1 192 345 Kč	738 927 Kč

**VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ
ZA OBDOBÍ 2017 A 2016**

tis. Kč	Poznámka	Za rok končící 31. 12. 2017	Za rok končící 31. 12. 2017
Výnosy	5	949 079	1 833 196
Náklady na prodej zásob	5	-563 477	-1 122 632
Hrubý zisk		385 602	710 564
Správní náklady	6	-45 332	-41 354
Ostatní provozní výnosy	7	-	13 604
Ostatní provozní náklady	8	-9 428	-12 398
Provozní výsledek hospodaření		330 842	670 416
Finanční výnosy	9	13 175	13 792
Finanční náklady	10	-8	-11
Finanční výsledek hospodaření		13 167	13 781
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním		344 009	684 197
Daň z příjmu za běžnou činnost - splatná	11	-19 211	-30 080
Daň z příjmu za běžnou činnost - odložená	11,12	-295	-1 952
Zisk z pokračující činnosti po zdanění		324 503	652 165
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření		324 503	652 165

1.

2.

3.

4.

5.

6.

7.

8.

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2016 DO 31. 12. 2016**

9.

tis. Kč	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Výsledek hospodaření běžného období	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2016	35 000	301 059	-	-77 435	258 624
Zisk/ztráta za období	-	-	652 165	-	652 165
Zvýšení základního kapitálu	65 000	-65 000	-	-	-
Vrácení příplatku mimo základní kapitál	-	-234 059	-	-	-234 059
Zůstatek k 31. 12. 2016	100 000	2 000	652 165	-77 435	676 729

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2017 DO 31. 12. 2017**

tis. Kč	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Výsledek hospodaření běžného období	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 31. 12. 2016	100 000	2 000	652 165	-77 435	676 729
Vliv fúzí k 1.1.2017	-	116 600	-	113 339	229 939
Převod do nerozděleného zisku	-	-	-652 165	652 165	-
Zisk/ztráta za období	-	-	324 503	-	324 503
Převody do fondů	-	26 500	-	-	26 500
Použití fondů	-	-2 000	-	2 000	-
Vrácení příplatku mimo základní kapitál	-	-141 000	-	-	-141 000
Dividendy	-	-	-	-689 400	-689 400
Zůstatek k 31. 12. 2017	100 000	2 100	324 503	669	427 272

10.

11.

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA OBDOBÍ 2017 A 2016

tis. Kč	Bod	Za rok končící 31. 12. 2017	Za rok končící 31. 12. 2017
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním		344 009	684 197
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>			
Tvorba / rozpouštění rezerv	17	-9 896	9 946
Tvorba / rozpouštění opravných položek	14	2 694	1 419
<i>Provozní činnost</i>			
Změna stavu zásob	13	395 107	378 821
Změna stavu nehmotných aktiv		-	16
Změna stavu krátkodobých a dlouhodobých pohledávek	14	95 451	-32 829
Změna stavu ostatních aktiv	14	6 696	-118 532
Změna stavu závazků	19	-583 526	-247 426
Zaplacená daň z příjmu právnických osob		-37 268	-
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti		213 267	675 612
<i>Finanční činnost</i>			
Zvýšení kapitálových fondů	16	26 500	-
Výplaty z kapitálu	16	-616 900	-90 662
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti		-590 400	-90 662
Peněžní tok vlivem fúze	21	72 030	-
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů		-305 103	584 950
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.	15	602 494	17 544
Peníze a peněžní ekvivalenty k 31.12.	15	297 391	602 494

1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

(a) Východiska pro přípravu účetní závěrky

Vznik a charakteristika fondu

CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s. („Investiční Fond“ nebo „Fond“) byl založen v souladu se zákonem č. 513/1991 Sb., obchodním zákoníkem a se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále také jen „ZISIF“) a vznikl zapsáním do veřejného rejstříku dne 7. 6. 2013.

Povolení k činnosti investičního fondu udělené Fondu dne 20. 5. 2013 dle § 64a zrušeného zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování, zaniká na základě § 651 odst. 4 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech (dále jako „ZISIF“), a to dnem, kdy Česká národní banka začne vést seznam investičních fondů s právní osobností podle § 597 písm. a) ZISIF a tímto dnem se Fond považuje za investiční fond, který je obhospodařován investiční společností a zapsán v seznamu podle § 597 písm. a) ZISIF.

Předmět podnikání Fondu:

Činnost kolektivního investování vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky čj. 2008/11220/570 ke sp. zn. 2008/1493/571 ze dne 20. 5. 2013. Předmět podnikání zahrnuje činnost fondu kvalifikovaných investorů spočívající ve shromažďování peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí od více kvalifikovaných investorů, které jsou následně investovány především do aktiv nemovitostní povahy.

Obchodní firma a sídlo:

CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s.
Na strži 1702/65
PSČ 140 00, Praha 4 – Nusle
Česká republika

Identifikační číslo

017 69 511

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. 12. 2017

Představenstvo

Předseda představenstva	Mgr. Dušan Kunovský, LL. M.
Místopředseda představenstva	Ing. Ladislav Franta
Člen představenstva	Ing. Ladislav Váňa

Dozorčí rada

Předseda dozorčí rady	Ing. David Valenta
Člen dozorčí rady	Mgr. Michaela Tomášková
Člen dozorčí rady	Mgr. Jaroslav Janovec

Základní kapitál

Základní kapitál fondu ve výši 100 000 000 Kč je tvořen 1 000 ks kmenových akcií na jméno v zaknihované podobě. Základní kapitál je k 31. 12. 2017 splacen v plné výši.

Akcie Fondu mohou být pořízovány pouze kvalifikovanými investory.

Akcionáři společnosti:

K 31. 12. 2017:

[v procentech]	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Právnícké osoby celkem	98,80	98,80
CENTRAL GROUP a.s., IČO 242 27 757	49,10	49,10
CENTRAL GROUP – divize nemovitosti, s.r.o., IČO 251 34 779	49,70	49,70
Fyzické osoby celkem	1,20	1,20

Fond se součastí konsolidačního celku společnosti CG CZ LTD, která je registrována na Kypru.

Práva a povinnosti spojená s akciemi fondu:

Základní kapitál Emitenta činí 100 000 000 Kč (jedno sto milionů korun českých) a je plně splacen.

Emitent vydává následující cenné papíry:

Kmenové akcie – tyto cenné papíry představují zapisovaný základní kapitál do obchodního rejstříku. Zapisovaný základní kapitál Emitenta činí 100 000 000 Kč. Jedná se o 1000 ks kmenových akcií na jméno v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě 100 000 Kč. Kmenovým akciím byl přidělen ISIN CZ0008042371.

Akcie Emitenta byly přijaty od 2. 1. 2017 k obchodování na evropském regulovaném trhu, tzn. jsou kótovány na Burze cenných papírů Praha, a.s.

Kmenové akcie se řídí právní úpravou dle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, a dalšími právními předpisy, a úpravou v článku 4 stanov Emitenta.

Evidence akcií Emitenta je vedena v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 256/2004 Sb.,

o podnikání na kapitálovém trhu. Centrální evidenci emise vede Centrální depozitář cenných papírů, a.s. Akcie Emitenta v držení jednotlivých akcionářů jsou tak evidovány na majetkových účtech vlastníků cenných papírů. Akcionáři jsou povinni sdělovat účastníku Centrálního depozitáře cenných papírů, a.s., u něhož mají veden svůj majetkový účet, veškeré změny ve svých identifikačních údajích.

Převoditelnost výše uvedeného cenného papíru Emitenta není omezena. Akcie však s ohledem na skutečnost, že Emitent je fondem kvalifikovaných investorů, mohou nabývat pouze kvalifikovaní investoři dle ustanovení § 272 ZISIF.

1. Právo na dividendy

Akcionář Emitenta má právo na podíl na zisku Emitenta (dividendu), který valná hromada Emitenta podle výsledků hospodaření Emitenta určí k rozdělení mezi akcionáře Emitenta. Tento podíl se určuje poměrem jmenovité hodnoty akcií akcionáře ke jmenovité hodnotě akcií všech akcionářů v den, kdy bylo o vyplacení dividendy rozhodnuto. Nestanoví-li rozhodnutí valné hromady jinak, je dividenda splatná do 3 (tří) měsíců ode dne schválení účetní závěrky. Představenstvo akcionářům oznámí den splatnosti dividendy bez zbytečného odkladu po datu konání valné hromady. Rozhodným dnem k účasti na valné hromadě Emitenta je sedmý kalendářní den před dnem jejího konání. Seznam akcionářů z Centrálního depozitáře cenných papírů ke stanovenému datu bude sloužit k identifikaci pro účast na valné hromadě. Právo na výplatu dividendy se promlčuje v obecné promlčecí lhůtě 3 (tří) let ode dne její splatnosti. Osobou, v jejíž prospěch promlčení platí, je Emitent. Stanovy Emitenta neobsahují žádné ustanovení, které by se týkalo omezení práva na výplatu dividendy. Emitent nerozlišuje specifické postupy pro držitele – nerezidenty v souvislosti se vznikem práva na dividendu.

2. Právo účasti a hlasování na valné hromadě

Akcionář Emitenta je oprávněn účastnit se valné hromady Emitenta, hlasovat na ní, má právo požadovat a dostat na ní vysvětlení záležitostí týkajících se Emitenta, je-li takové vysvětlení potřebné pro posouzení předmětu jednání valné hromady, a uplatňovat návrhy a protinavrhy. Rozhodným dnem k účasti na valné hromadě je sedmý kalendářní den přede dnem jejího konání. S každou akcií o jmenovité hodnotě 100 000 Kč je při hlasování na valné hromadě spojen 1 (jeden) hlas.

3. Přednostní právo k úpisu akcií

Každý akcionář má přednostní právo upsat část nových akcií Emitenta upisovaných ke zvýšení základního kapitálu v rozsahu svého podílu na základním kapitálu Emitenta, upisují-li se akcie peněžitými vklady. Rozhodným dnem pro uplatnění přednostního práva je den, kdy mohlo být toto právo vykonáno poprvé. V usnesení valné hromady o zvýšení základního kapitálu lze přednostní právo vyloučit nebo omezit jen v důležitém zájmu Emitenta. Omezit lze přednostní právo jen ve stejném rozsahu pro všechny akcionáře a vyloučit lze přednostní právo jen pro všechny akcionáře. Jestliže má valná hromada rozhodnout o vyloučení nebo omezení přednostního práva akcionářů, musí představenstvo předložit valné hromadě písemnou zprávu, ve které uvede důvody vyloučení nebo omezení přednostního práva a odůvodní navržený emisní kurs, způsob jeho určení či pověření představenstva určit emisní kurs akcií. Za omezení nebo vyloučení přednostního práva se nepovažuje, jestliže podle usnesení valné hromady upíše všechny akcie obchodník s cennými papíry na základě smlouvy o obstarání vydání cenných papírů, pokud tato smlouva obsahuje závazek obchodníka s cennými papíry prodat osobám, které mají přednostní právo na upisování akcií, na jejich žádost za stanovenou cenu a ve stanovené lhůtě upsané akcie v rozsahu jejich přednostního práva. Akcionář se může vzdát přednostního práva na upisování akcií i před rozhodnutím o zvýšení základního kapitálu. Prohlášení o vzdání se práva musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem nebo musí být učiněno na valné hromadě, jež má rozhodnout o zvýšení základního kapitálu. Prohlášení o vzdání se práva na valné hromadě se uvede v notářském zápisu o rozhodnutí valné hromady. Vzdání se práva má právní účinky i vůči právnímu nástupci akcionáře.

4. Právo na podíl na likvidačním zůstatku Emitenta

Při zrušení Emitenta s likvidací má akcionář právo na podíl na likvidačním zůstatku. Jeho výše se určuje stejně jako v případě určení akcionářova podílu na zisku.

5. Zpětný odkup

Emitent může za určitých podmínek, stanovených platnými právními předpisy, nabývat své vlastní akcie. Toto je možné, pokud byl zcela splacen emisní kurs akcií, jmenovitá hodnota vlastních akcií nepřesahuje 10 % (deset procent) upsaného základního kapitálu Emitenta, na nabytí vlastních akcií se usnesla valná hromada a nabytí vlastních akcií nezpůsobí snížení čistého obchodního jmění pod výši upsaného základního kapitálu zvýšenou o rezervy, které nelze podle právních předpisů nebo stanov rozdělit. Emitent může na denní bázi odkoupit akcie představující maximálně 25 % (dvacet pět procent) průměrného denního objemu akcií obchodovatelných na regulovaném trhu. Emitent nesmí odkupovat vlastní akcie za cenu vyšší než je cena posledního nezávislého obchodování nebo nejvyšší aktuální nezávislá nabídka na trzích, kde se nákup uskutečňuje, podle toho, která je vyšší. Za určitých okolností, je-li nabytí vlastních akcií nezbytné k odvrácení vážné a bezprostředně hrozící újmy Emitenta, může o nabytí vlastních akcií rozhodnout i představenstvo. Představenstvo je v takovém případě povinno seznámit nejbližší valnou hromadu s důvody a účelem uskutečněného nabytí, o počtu a jmenovité hodnotě, o podílu na upsaném základním kapitálu, který tyto akcie představují, a o protihodnotě za tyto akcie.

6. Přeměna akcií

Jestliže se mění druh nebo forma akcií Emitenta, mění se práva spojená s tímto druhem nebo formou akcií účinností změny stanov bez ohledu na to, kdy dojde k výměně příslušných akcií. Při přeměně zaknihovaných akcií na akcie a při přeměně akcií na zaknihované akcie se právní postavení akcionáře mění až výměnou akcií nebo jejich prohlášením za neplatné. Rozhodnutí o přeměně akcií náleží do působnosti valné hromady Emitenta.

Údaje o obhospodařovateli, administrátorovi a depozitáři

Fond je od 1. 9. 2014 samosprávným investičním fondem s právní osobností, který se sám obhospodařuje. Do 31. 8. 2014 majetek Fondu obhospodařovala společnost AMISTA investiční společnost, a.s., která je od 1. 9. 2014 administrátorem Fondu.

Česká spořitelna, a.s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby podle Smlouvy o výkonu funkce depozitáře („depozitář“).

Ostatní skutečnosti

K 1. 1. 2017 došlo ke sloučení Fondu se společností CENTRAL GROUP Residence Na Bertramce s.r.o., IČ: 264 37 295, se sídlem: Na Strži 65/1702, Praha 4, PSČ: 140 00. Nástupnickou společností je Fond. Tato skutečnost byla zapsána do obchodního rejstříku 30. 4. 2017.

K 1. 1. 2017 došlo ke sloučení Fondu se společností CENTRAL GROUP Nad Volyňkou a.s., se sídlem se sídlem Praha 4 - Nusle, Na Strži 1702/65, PSČ 140 00, IČ: 242 44 104. Nástupnickou společností je Fond. Tato skutečnost byla zapsána do obchodního rejstříku 31. 10. 2017.

2. ÚČETNÍ POSTUPY

Účetní závěrka Fondu byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

(a) Východiska sestavování účetní závěrky

Účetní závěrka Fondu za období do 31. 12. 2017 byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví („IFRS“) ve znění přijatém Evropskou unií na základě nařízení (ES) č. 1606/2002, o uplatňování mezinárodních účetních standardů.

Fond si zvolil účetní období od 1. 1. do 31. 12. Výkaz o finanční situaci ke dni 1. 1. 2016 je pro účely této účetní závěrky považován za komparativní období.

Tato účetní závěrka je první adopcí Mezinárodních standardů účetního výkaznictví a byla připravena v souladu se standardem IFRS 1. Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

(b) Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

Individuální účetní závěrka vychází z předpokladu, že Fond bude schopen pokračovat ve své činnosti.

Toto přesvědčení představenstva se opírá o širokou škálu informací, které se týkají stávajících i budoucích podmínek včetně prognóz souvisejících se ziskovostí, s peněžními toky a kapitálovými zdroji.

(c) Vykazování podle segmentů

(d) Vzhledem k zaměření investiční politiky, kdy Fond investuje zejména do developerského portfolia na území České republiky (dlouhodobé i krátkodobé investice), Fond nerozlišuje provozní segmenty nad rámec prezentace ve výkazu o úplném výsledku hospodaření.

(e) Funkční měna

Účetní závěrka je sestavena v českých korunách, které jsou funkční měnou Fondu. Funkční měna je měna primárního ekonomického prostředí, ve kterém Fond působí. Částky v účetní závěrce jsou uvedeny v tisících korun (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

(f) Okamžik uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, den zúčtování příkazů Fondu, den připsání (valuty) prostředků podle výpisu z účtu, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, devizami, opcemi popř. jinými deriváty.

Finanční aktiva a závazky se zachytí v okamžiku, kdy se Fond stane smluvním partnerem operace, resp. v okamžiku, kdy Fond převezme kontrolu nad aktivem a je pravděpodobný budoucí prospěch z tohoto aktiva a v okamžiku, kdy Fondu vznikne povinnost ze závazku a je očekáván odliv ekonomického prospěchu.

Finanční aktivum nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Fond tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

Finanční závazek nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost. Rozdíl mezi hodnotou závazku v účetnictví, resp. jeho části, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

(g) Přepočtení cizí měny

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platném k datu rozvahy. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně, případně položek zajišťujících měnové riziko plynoucí ze smluv, které ještě nejsou vykázány v rozvaze Fondu nebo očekávaných budoucích transakcí, je vykázán ve výkazu zisku a ztráty.

(h) Zásoby

Zásoby v podobě rezidenčních objektů, tj. bytů, domů a parcel jsou oceňovány nižší z následujících hodnot:

- pořizovací hodnota, která zohledňuje přímo přiřaditelné náklady na výstavbu nemovitosti, a
- čistá realizovatelná hodnota, jenž představuje hodnotu, za kterou se je Fond schopen nemovitost prodat se zohlednění nákladů prodeje.

Případná ztráta vzniklá v porovnání aktuální účetní hodnoty a nižší z hodnot uvedených výše je zahrnutý ve výkaze o úplném výsledku hospodaření v položce "Výnosy".

(i) Výnosy

Výnosy z prodeje zásob jsou vykázány v okamžiku převedení významných rizik a odměn vyplývajících z vlastnictví aktiva zákazníkovi. Načasování přenosu rizik a odměn se liší v závislosti na jednotlivých podmínkách kupní smlouvy.

(j) Výnosové a nákladové úroky

Výnosové a nákladové úroky ze všech úročených nástrojů jsou vykazovány na aktuálním principu s využitím efektivní úrokové sazby. Výnosové úroky zahrnují zejména přijaté úroky z poskytnutých krátkodobých úvěrů a krátkodobých vkladů na peněžním trhu, dále časově rozlišené kupóny, naběhlý diskont a ážio ze všech nástrojů s pevným výnosem.

(k) Finanční aktiva (Pohledávky a peněžní prostředky)

Fond prezentuje pohledávky, a to zejména obchodní pohledávky v souvislosti s prodejem nemovitostí nebo v souvislosti s prodejem investic, a peněžní prostředky, vklady u bank a pokladní hotovost. V souhrnu se jedná o kategorii „Úvěry a pohledávky“.

Obchodní pohledávky

Pohledávky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry, snížené o případné jakékoliv snížení hodnoty. Úrokový výnos je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých pohledávek, u nichž je případný úrokový výnos nevýznamný. Tyto pohledávky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě snížené o případnou ztrátu ze snížení hodnoty.

Fond ke každému rozvahovému dni zjišťuje, zdali u pohledávek nedošlo k naplnění některého z indikátorů snížení hodnoty. Podle nich došlo ke zhoršení pohledávky, pokud existuje objektivní důkaz zhoršující výhled na budoucí peněžní toky, které by měl Fond získat. Objektivními důkazy přitom může být:

- významné finanční problémy dlužníka;
- porušení smluvních podmínek, jako je prodlení s úhradami úroků nebo jistiny nebo jejich nezaplacení;
- pravděpodobnost konkurzu či jiné finanční restrukturalizace dlužníka apod.

Ztráta ze snížení hodnoty je dána rozdílem mezi účetní hodnotou pohledávky a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků, které jsou diskontovány za použití původní efektivní úrokové míry. Fond sleduje stáří pohledávek a zvýšené úvěrové riziko, které je dáno postupujícím stářím pohledávky vůči jejímu dřívějšímu okamžiku splatnosti, je procentuálně promítnuto do snížení hodnoty vykazovaných pohledávek. Fond přistupuje k přímému snížení hodnoty pohledávek a související ztrátu nebo případný zisk ze zrušení dříve zachycené ztráty prezentuje ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku jako součást položky „Ostatní provozní náklady“.

Fond odúčtuje pohledávku pouze, pokud jsou vyčerpána smluvní práva k peněžním tokům plynoucím z pohledávky nebo pokud je pohledávka převedena, prodána na jiný subjekt a tím také většina všech rizik a prospěchů spojených s vlastnictvím pohledávky.

(a) Klasifikace jako dluh nebo vlastní kapitál

Dluhové a kapitálové nástroje vydané podnikem Skupiny se klasifikují jako finanční závazky nebo jako vlastní kapitál podle obsahu smluvní dohody a definic finančního závazku a kapitálového nástroje.

Kapitálové nástroje

Kapitálový nástroj je jakákoliv smlouva dokládající zbytkový podíl na aktivech účetní jednotky po odečtení všech jejích závazků. Kapitálové nástroje vydané jednotkou ve Skupině se vykazují v hodnotě přijatých plateb snížené o přímé náklady na emisi.

Odkup vlastních kapitálových nástrojů společnosti je vykázán a odečten přímo ve vlastním kapitálu. Při koupi, prodeji, vydání nebo zrušení vlastních kapitálových nástrojů společnosti se do hospodářského výsledku nevykazuje žádný zisk nebo ztráta

Finanční závazky

Finanční závazky se klasifikují jako finanční závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, nebo jako ostatní finanční závazky.

Finanční závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty Finanční závazky se klasifikují jako finanční závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, pokud jsou (i) podmíněným protiplněním, které může nabyvatel uhradit v rámci podnikové kombinace, (ii) určeny k obchodování nebo (iii) označeny jako oceňované v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty.

Finanční závazky se klasifikují jako určené k obchodování, pokud:

- vznikly v zásadě za účelem zpětné koupě v blízké budoucnosti, nebo
- jsou při počátečním vykázání součástí identifikovaného portfolia finančních nástrojů, které jsou společně řízeny Skupinou a u kterých je v poslední době doloženo obchodování realizované pro krátkodobý zisk, nebo
- jsou derivátem, který neplní funkci účinného zajišťovacího nástroje.

Finanční závazky, kromě finančních závazků určených k obchodování nebo podmíněného protiplnění, které může nabyvatel uhradit v rámci podnikové kombinace, je možné při prvotním vykázání označit jako finanční závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, pokud:

- takovéto označení vylučuje nebo významně omezuje oceňovací nebo účetní nejednotnost, která by jinak mohla vzniknout, nebo
- je finanční závazek součástí skupiny finančních aktiv nebo finančních závazků nebo obou, které jsou řízeny, a jejichž výkonnost je hodnocena v souladu se zdokumentovanou strategií řízení rizik nebo investiční strategií účetní jednotky na základě reálné hodnoty a informace o této skupině jsou na tomto základě interně předávány, nebo
- je součástí smlouvy, která obsahuje jeden nebo více vložených derivátů, a IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování umožňuje, aby se celá kombinovaná smlouva označovala jako v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty.

Finanční závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty se vykazují v reálné hodnotě, přičemž jakýkoliv výsledný zisk nebo ztráta z přecenění se účtuje do hospodářského výsledku. Čistý zisk nebo čistá ztráta zúčtovaná do hospodářského výsledku zahrnuje všechny případné úroky placené z finančního závazku a je zahrnuta v řádku ve výkazu o úplném výsledku.

Ostatní finanční závazky

Ostatní finanční závazky (včetně půjček, závazků z obchodního styku a ostatních závazků) se následně oceňují v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry.

Metoda efektivní úrokové míry se používá k výpočtu zůstatkové hodnoty finančního závazku a alokace úrokového nákladu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby (včetně všech poplatků a bodů zaplacených nebo přijatých, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové míry, transakčních nákladů a ostatních premii nebo diskontů) po očekávanou dobu trvání finančního závazku nebo případně po kratší období na jejich čistou zůstatkovou hodnotu k okamžiku prvotního vykazání. S ohledem na klasifikaci finančních závazků Fond prezentuje pouze kategorii „Ostatní finanční závazky“.

Odúčtování finančních závazků

Skupina přistupuje k odúčtování finančních závazků pouze v situaci, kdy jsou povinnosti Skupiny splněny, zrušeny nebo kdy skončí jejich platnost. Rozdíl mezi účetní hodnotou odúčtovaného finančního závazku a částky buď zaplacené, nebo splatné je zaúčtován do hospodářského výsledku.

(b) Zápočet finančních aktiv a závazků

Finanční aktiva a finanční závazky se vzájemně započítávají a ve výkazu o finanční situaci se vykazují v čisté částce pouze v případě, že Fond má v současnosti právně vymahatelný nárok zaúčtované částky započítat a má v úmyslu vypořádat příslušné aktivum a příslušný závazek v čisté výši nebo realizovat příslušné aktivum a zároveň vypořádat příslušný závazek.

(c) Tvorba rezerv

Rezervy jsou zaznamenány, pokud má Fond současný závazek, který je výsledkem minulých událostí a pokud je pravděpodobné, že k vyrovnání takového závazku bude nezbytný odtok prostředků představujících ekonomický prospěch a může být proveden spolehlivý odhad částky závazku.

Rezervy jsou oceněny ve výši současné hodnoty výdajů, které budou nezbytné pro vypořádání závazku. Sazba použitá pro diskontování je taková sazba před zdaněním, která odráží současné tržní posouzení časové hodnoty peněz a konkrétní rizika daného závazku. Růst rezervy plynutím času je pak účtován jako úrokový náklad.

(d) Daň z příjmu

Splatné daňové pohledávky a závazky za běžné období a za minulá období se oceňují v částce, která bude dle očekávání získána nebo zaplacená finančnímu úřadu. Při výpočtu daňových závazků a pohledávek se použijí daňové sazby a daňové zákony platné k rozvahovému dni.

(e) Daň z přidané hodnoty

Fond je registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“).

(f) Odložená daň

Odložená daň se vypočte ze všech přechodných rozdílů mezi daňovým základem aktiv a pasiv a jejich účetní hodnotou k rozvahovému dni. Odložené daňové závazky se vykazují z titulu všech zdanitelných přechodných rozdílů. Odložená daňová aktiva se vykazují z titulu všech daňově odčitatelných přechodných rozdílů a nevyužitých daňových ztrát v případě, že je pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk k tomu, aby odčitatelné přechodné rozdílů a nevyužitých daňových ztrát převedené z minulých let mohly být využity.

Výše odložené daňové pohledávky převáděné do dalších období se vždy znovu posoudí k rozvahovému dni a sníží, pokud již není pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk k realizaci dané odložené daňové pohledávky nebo její části. Nevykázaná odložená daňová pohledávka se přecení vždy k rozvahovému dni a zaúčtuje, pokud je pravděpodobné, že budoucí zdanitelný příjem umožní realizaci dané odložené daňové pohledávky.

Odložené daňové pohledávky a závazky se vypočtou na základě daňové sazby, která bude platná v období realizace daňové pohledávky nebo vyrovnání daňového závazku, s použitím daňových sazeb (a daňových zákonů) uzákoněných nebo vyhlášených k rozvahovému dni.

Odložené daňové pohledávky a závazky se vzájemně započtou, pokud existuje zákonné právo na jejich zápočet a vztahují se ke stejnému správci daně.

(g) Výkaz o peněžních tocích

(l)

(m) Výkazy o peněžních tocích uvádí změny v peněžních prostředcích a peněžních ekvivalentech z provozní a finanční činnosti. Peněžní toky z provozní činnosti jsou vykázány za použití nepřímé metody. Čistý zisk před zdaněním je proto upraven o nepeněžní operace, jako jsou zisky a ztráty z přecenění, změny opravných položek a rezerv a také o změny stavu pohledávek a závazků. Dále jsou z této položky eliminovány všechny výnosy a náklady z finanční činnosti.

(n)

(o) Peněžní toky z finanční činnosti jsou vykázány za použití nepřímé metody. Fond alokuje jednotlivé peněžní toky do provozní a finanční činnosti na základě podnikatelského modelu Fondu.

(p) Neněžní aktiva a závazky nabyté v rámci v rámci podnikových kombinací jsou uvedeny v rámci bodu 21přílohy.

(q)

(a) Spřízněné strany

(r)

(s) Fond definoval své spřízněné strany v souladu s IAS 24 Zveřejnění spřízněných stran následovně:

(t) Strana je spřízněná s účetní jednotkou při splnění následujících podmínek:

(u)

(v) a) strana

(w) i) ovládá účetní jednotku, je ovládána účetní jednotkou nebo je pod společným ovládním s účetní jednotkou (jde o mateřské podniky, dceřiné podniky a sesterské podniky);

(x) ii) má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv; nebo

(y) iii) spoluovládá takovouto účetní jednotku;

(z)

(aa) b) strana je přidruženým podnikem účetní jednotky;

(bb) c) strana je společným podnikem, ve kterém je účetní jednotka spoluvlastníkem;

- (cc) d) strana je členem klíčového managementu účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku;
- (dd) e) strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno a) nebo d);
- (ee) f) strana je účetní jednotkou, která je ovládána, spoluovládána nebo má na ni podstatný vliv přímo nebo nepřímo jakýkoliv jednotlivec patřící pod písmeno d) nebo e) nebo podstatné hlasovací právo v dané straně má přímo nebo nepřímo takovýto jednotlivec.
- (ff)
- (gg) Transakce mezi spřízněnými stranami je převod zdrojů, služeb nebo závazků mezi spřízněnými stranami bez ohledu na to, zda je účtována cena.
- (hh)

PRVNÍ PŘIJETÍ MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ FINANČNÍHO VÝKAZNICTVÍ

(ii) Tato účetní závěrka sestavována k 31. 12. 2017 je první auditovanou účetní závěrkou sestavovanou společností v souladu s IFRS.

Účetní politiky uvedené v sekci Účetní postupy byly aplikovány při sestavení výkazů za rok končící 31. 12. 2017, pro srovnatelné období končící 31. 12. 2016 a pro sestavení zahajovacího výkazu o finanční pozici k 1. 1. 2016, toto datum je současně datem přechodu na IFRS.

(jj) Při sestavení zahajovacího výkazu o finanční pozici a výkazu zisku a ztráty společnost sestavila výkazy připravené dle Českých účetních předpisů („lokální standardy“), do kterých promítla IFRS úpravy. Dopady převodu jsou uvedené v poznámce 4. Dopady převodu při sesouhlasení výkazu o peněžních tocích nejsou pro společnost významné a nemění podstatu jeho struktury.

(kk)

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Fondem

Níže uvedené novelizace IFRS účinné od 1. 1. 2017 nemají žádný dopad na finanční situaci a výkonnost Fondu:

i. Novelizace IAS 7 Výkaz peněžních toků nazvaná „Disclosure Initiative“

Novelizace požaduje zveřejnit souhrnné informace o dlužích a jejich přehledný a popisný vývoj mezi počátečním a konečným zůstatkem.

ii. Novelizace IAS 12 Daně ze zisku nazvaná „Recognition of Deferred Tax Assets for Unrealised Losses“

Novelizace vyjasňuje výpočet a uznání odložené daňové pohledávky u nerealizovaných ztrát z finančních aktiv.

iii. Novelizace IFRS 12 Zveřejnění účastí v jiných jednotkách plynoucí z Výročního projektu zlepšení IFRS cyklu 2014-2016

Novelizace vyjasňuje, že účetní jednotka nemusí zveřejnit sumarizované finanční informace týkající se jejích účastí v dceřiných, přidružených a společných jednotkách, pokud ty jsou klasifikovány jako držené k prodeji (nebo zahrnuty do vyřazovaných skupin takto klasifikovaných). Toto je přitom jediný ústupek z požadavků na zveřejnění obsažených v IFRS 12 pro takovýto účast. Fond nevykazuje žádná aktiva držená k prodeji.

(II)

(mm)

Změny účetních metod vyvolané zavedením nových IFRS a změnami IAS – Dopad vydaných standardů a Interpretací, které dosud nenabýly účinnosti

Následující nové standardy a interpretace dosud nejsou pro naše období účinné a při sestavování této účetní závěrky nebyly použity.

i. IFRS 9 Finanční nástroje (2014)

(Účinný pro účetní období začínající 1. 1. 2018 nebo později, použije se retrospektivně s některými výjimkami. Úprava minulých období není vyžadována a je povolena, pouze pokud jsou k dispozici informace bez použití zpětného pohledu. Dřívější použití je povoleno.)

Tento standard nahrazuje IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování s tím, že nadále platí výjimka dle IAS 39 pro zajištění reálné hodnoty úrokové angažovanosti účetní jednotky v portfoliu finančních aktiv nebo finančních závazků a že si účetní jednotky mohou zvolit, zda budou o všech zajištěních účtovat podle požadavků IFRS 9 nebo nadále podle stávajících požadavků obsažených v IAS 39.

Ačkoliv se přípustné oceňovací základny u finančních aktiv – zůstatková hodnota, reálná hodnota vykázaná do ostatního úplného výsledku a reálná hodnota vykázaná do zisku nebo ztráty – podobají IAS 39, značně se liší kritéria klasifikace do příslušné kategorie ocenění.

Finanční aktivum se ocení zůstatkovou hodnotou, pokud jsou splněny následující dvě podmínky:

- aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet aktiva za účelem inkasování smluvních peněžních toků, a
- jeho smluvní podmínky dávají v konkrétních datech vzniknout peněžním tokům, které jsou výhradně platbami jistiny a úroku z nesplacené jistiny.

V případě neobchodovaného kapitálového nástroje má společnost dále možnost nevratně vykázat následné změny reálné hodnoty (včetně kurzových zisků a ztrát) do ostatního úplného výsledku. Ty se za žádných okolností nereklasifikují do výsledku hospodaření.

V případě dluhových nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou vykázanou do ostatního úplného výsledku se úrokové výnosy, očekávané úvěrové ztráty a kurzové zisky a ztráty účtují do výsledku hospodaření stejným způsobem jako v případě aktiv oceňovaných zůstatkovou hodnotou. Ostatní zisky a ztráty se účtují do ostatního úplného výsledku, přičemž se reklasifikují do výsledku hospodaření při odúčtování.

Model snížení hodnoty v IFRS 9 nahrazuje model „vzniklé ztráty“ v IAS 39 modelem „očekávané úvěrové ztráty“, což znamená, že již nebude nutné, aby ztrátová událost nastala předtím, než se zaúčtuje opravná položka na snížení hodnoty.

IFRS 9 obsahuje nový obecný model zajišťovacího účetnictví, který zajišťuje větší provázanost zajišťovacího účetnictví s řízením rizik. Druhy zajišťovacích vztahů – reálná hodnota, peněžní tok a čistá investice do zahraniční jednotky – zůstávají nezměněny, avšak bude vyžadován dodatečný úsudek.

Standard obsahuje nové požadavky na dosažení, udržení a ukončení používání zajišťovacího účetnictví a umožňuje, aby byly jako zajištěné položky určeny další rizikové pozice.

Je vyžadováno zveřejnění rozsáhlých dodatečných informací o činnostech účetní jednotky v oblasti řízení rizik a zajištění.

Účetní jednotka očekává, že standard IFRS 9 (2014) nebude mít významný dopad na účetní závěrku. Vzhledem k povaze činnosti účetní jednotky a druhům finančních nástrojů, které drží, se nepředpokládá, že dle IFRS 9 dojde ke změně klasifikace a ocenění finančních nástrojů účetní jednotky.

ii. IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky

(Účinný pro roční účetní období začínající 1. 1. 2018 nebo později. Dřívější použití je povoleno.)

Tento nový standard poskytuje rámec, který nahrazuje stávající úpravu vykazování výnosů v IFRS. Účetní jednotky zavedou pětikrokový model s cílem určit v jaký okamžik a v jaké výši výnosy vykazat. Nový model stanoví, že výnos by měl být vykázán, jakmile účetní jednotka převede (tak jak účetní jednotka převádí) kontrolu nad zbožím nebo službami na zákazníka, a to ve výši, na jakou bude mít účetní jednotka dle svého vlastního očekávání nárok. V závislosti na splnění určitých kritérií se výnos vykáže:

- průběžně, a to způsobem, který odráží plnění účetní jednotky, nebo
- jednorázově, jakmile kontrola nad zbožím nebo službami přejde na zákazníka.

IFRS 15 rovněž stanovuje zásady, které účetní jednotka uplatní s cílem poskytnout uživatelům účetní závěrky užitečné kvalitativní a kvantitativní informace o povaze, výši, načasování a nejistotě výnosů a peněžních toků plynoucích ze smlouvy se zákazníkem.

Vysvětlení k IFRS 15 objasňují některé požadavky tohoto standardu a poskytují další přechodnou úlevu pro společnost, které tento nový standard implementují.

Novelizace objasňuje jak:

- identifikovat závazek k plnění – příslib převést zboží nebo službu na zákazníka – ve smlouvě,
- určit, zda je společnost odpovědným subjektem (poskytovatelem zboží nebo služby), nebo zástupcem (odpovědným za zajištění poskytnutí zboží nebo služby), a
- určit, zda by výnos z poskytnutí licence měl být vykázán jednorázově, nebo průběžně.

Novelizace účetním jednotkám rovněž poskytuje dvě další praktická zjednodušení:

- Účetní jednotka nemusí měnit vykazování smluv, které jsou dokončené na počátku nejdřívějšího vykazovaného období (týká se pouze účetních jednotek používajících plný retrospektivní přístup).
- U smluv, které byly změněny před začátkem nejdřívějšího vykazovaného období, účetní jednotka nemusí retrospektivně měnit vykazování smlouvy, avšak místo toho zohlední celkový dopad všech změn, k nimž došlo před začátkem nejdřívějšího vykazovaného období (týká se rovněž účetních jednotek vykazujících kumulativní dopad prvotní aplikace tohoto standardu k datu prvotní aplikace).

Účetní jednotka přijme tento standard v ročním období začínajícím 1. 1. 2018. Účetní jednotka zaznamená kumulativní efekt změn dle nového standardu jako úpravy počátečního zůstatku vlastního kapitálu k datu prvotní aplikace. Hodnoty srovnávacího období nebudou přepočítány a budou i nadále vykazovány podle účetních standardů platných pro toto období.

Účetní jednotka analyzovala dopad prvotní aplikace IFRS 15 na toky jednotlivých příjmů od zákazníků dle IFRS 15 a dle současného přístupu účtování výnosů a neočekává, že přijetí nového standardu by mělo významný dopad na počáteční zůstatek vlastního kapitálu k 1. 1. 2018, tak na následné vykazování výnosů.

iii. IFRS 16 Leasingy

(Účinný pro roční účetní období začínající 1. 1. 2019 nebo později. Dřívější použití je povoleno.)

V lednu 2016 byl vydán nový standard pro leasingy s označením IFRS 16 Leasingy, který přináší podstatnou změnu v účetních pravidlech zachycení leasingových smluv. Podle nového standardu nebude nájemce rozlišovat finanční a operativní leasing a většina leasingových smluv (s výjimkou krátkodobých smluv) povede k zachycení aktiv a závazků ve výkazu finanční situace podobně jako je v současnosti finanční leasing. Pronajímatel bude nadále klasifikovat leasingovou smlouvu jako finanční nebo operativní leasing, tj. obdobně jako činí nyní.

Fond nepředpokládá významný dopad na účetní závěrku

Nové a novelizované IFRS vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB), ale dosud nepřijaté EU

K datu schválení této účetní závěrky nebyly dosud následující standardy, novelizace a interpretace schváleny Evropskou komisí pro užití v EU:

- IFRS 14 Časové rozlišení při cenové regulaci (vydaný v lednu 2014)
- IFRS 17 Pojistné smlouvy (vydaný v květnu 2017)
- Novelizace IFRS 2 (vydaná v červnu 2016)
- Novelizace IFRS 9 (vydaná v říjnu 2017)
- Novelizace IFRS 10 a IAS 28 (vydaná v září 2014)
- Novelizace IAS 28 (vydaná v říjnu 2017)
- Novelizace IAS 40 (vydaná v prosinci 2016)
- Soubor revizí a novelizací IFRS – cyklus 2014 až 2016 (vydán v prosinci 2016)
- Soubor revizí a novelizací IFRS – cyklus 2015 až 2017 (vydán v prosinci 2017)
- IFRIC 22 Transakce v cizích měnách a předem hrazené protihodnotě (vydán v prosinci 2016)
- IFRIC 23 Účtování o nejistotě u daní z příjmů (vydán v červnu 2017)

iv. IFRS 14 Časové rozlišení při cenové regulaci

IFRS 14 formuluje požadavky na vykazování aktuálních účetních položek vznikajících z podnikatelských činností v cenově regulovaných odvětvích. Tento standard má být aplikován pouze pro ty účetní jednotky, které přechází z národních regulatorních rámců účetního výkaznictví pod IFRS (tzv. first-time adopters). Standard IFRS 14 je účinný od 1. 1. 2016, avšak Evropská komise se rozhodla nedoporučit tento standard k schválení mezi standardy přijaté Evropskou unií, jelikož pod působnost toho standardu by spadalo jen velmi málo účetních jednotek.

v. IFRS 17 Pojistné smlouvy

Standard IFRS 17 obsahuje nové požadavky na vykazování a oceňování závazků z pojistných smluv. Tento standard nahradí aktuálně platný standard IFRS 4. Účinnost standardu IFRS 17 je stanovena pro účetní období začínající 1. 1. 2021 a následující.

vi. Novelizace IFRS 2

Novelizace IFRS 2 Úhrady vázané na akcie objasňuje jak vykazovat určité typy transakcí s úhradami vázaných na akcie (verze vydaná radou IASB je účinná pro účetní období počínající od 1. 1. 2018).

vii. Novelizace IFRS 9

Tato novelizace standardu IFRS 9, která je účinná pro účetní období začínající 1. 1. 2019 a následující, upravuje požadavky standardu IFRS 9 na tzv. „termination rights“ tak, aby nevznikly obtíže při aplikaci modelu amortizovaných nákladů. Tato novelizace bude uplatňována retrospektivně, dřívější aplikace je dovolena.

viii. Novelizace IFRS 10 a IAS 28 Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem

Novelizace IFRS 10 a IAS 28 Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem. Cílem této novelizace je vyřešit rozpor mezi požadavky standardu IAS 28 (2011) Investice do přidružených podniků a společných podniků a IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka. Tyto úpravy stanoví, že u prodeje nebo vkladu aktiv do přidruženého nebo společného podniku či v případě pozbytí ovládnutí, je-li zachována společná kontrola nebo významný vliv u transakcí zahrnujících přidružený nebo společný podnik, je rozsah veškerých zisků či ztrát vykázan v závislosti na tom, zda aktiva či dceřiná společnost tvoří podnik, jak ho definuje standard IFRS 3 Podnikové kombinace. Pokud aktiva nebo dceřiná společnost podnik představují, veškeré zisky či ztráty jsou plně vykázané, v opačném případě je eliminován podíl účetní jednotky na zisku či ztrátě.

ix. Novelizace IAS 28

Novelizace objasňuje aplikaci požadavků IFRS 9 (včetně požadavku na testování na snížení hodnoty) na podíly v přidružených podnicích regulovaných v IAS 28. Tato novelizace je účinná pro účetní období začínající 1. 1. 2019, avšak dřívější aplikace je možná zejména s ohledem na to, že samotný IFRS 9 je účinný již od 1. 1. 2018.

x. Novelizace IAS 40

Novelizace stanoví, že přesun do nebo z kategorie majetku „investice do nemovitostí“ vyžaduje důsledné posouzení a prokázání toho, že dané aktivum přestalo splňovat nebo naopak začalo splňovat definiční znaky investice tak, jak je obsahuje standard IAS 40. Dále musí být prokázána změna v užívání reklasifikovaného majetku. Úpravy se dále zabývají otázkou, zda by nemovitost ve výstavbě nebo v rekonstrukci, která byla původně klasifikována jako zásoby, mohla být převedena do investic do nemovitostí, pokud existuje evidentní změna ve využití nemovitosti. Hlavní změny:

- Odstavec 57 nově uvádí, že účetní jednotka provede převod z účtu a na účet investic do nemovitostí pouze tehdy, existuje-li důkaz o změně využití. Ke změně využití dojde tehdy, pokud nemovitý majetek splní (nebo přestane splňovat) definici investice do nemovitosti. Změna plánů vedení účetní jednotky, pokud jde o využití nemovitého majetku, sama o sobě nepředstavuje důkaz o změně využití.
- Seznam důkazů uvedených v odstavci 57 byl uveden jako seznam vybraných příkladů, nikoliv jako úplný výčet, jak tomu bylo před úpravou.

Úpravy jsou účinné pro období začínající dne 1. 1. 2018 nebo po tomto datu. Dřívější použití je povoleno. Účetní jednotka aplikuje úpravy na změny ve využití, k nimž dojde na počátku

případně po počátku ročního účetního období, v němž účetní jednotka poprvé uplatní úpravy. Retrospektivní aplikace je rovněž povolena, pokud ji lze využít bez zohlednění následných událostí. Uvedená úprava se Společnosti netýká.

xi. Soubor revizí a novelizací IFRS – cyklus 2014 až 2016

Zahrnuje novelizace tří standardů: IFRS 1, IFRS 12 a IFRS 28.

- Úpravy standardu IFRS 1 První přijetí mezinárodních standardů účetního výkaznictví (Verze vydaná radou IASB je účinná pro roční období počínající dne 1. 1. 2018 či po tomto datu.)

Touto úpravou bylo zrušeno několik krátkodobých výjimek, jejichž aplikace již nebyla využitelná.

- Úpravy standardu IFRS 12 Zveřejnění podílů v jiných účetních jednotkách (Verze vydaná radou IASB je účinná pro roční období počínající dne 1. 1. 2017 či po tomto datu.)

Rozsah působnosti IFRS 12 byl vyjasněn tak, aby objasnil, že požadavky na zveřejnění v tomto standardu jsou relevantní pro podíly v jiných účetních jednotkách bez ohledu na to, zda jsou či nejsou klasifikovány jako držené k prodeji, drženy k distribuci vlastníkům nebo jako ukončované činnosti.

- Úpravy standardu IAS 28 Investice do přidružených podniků (Verze vydaná radou IASB je účinná pro roční období začínající dne 1. 1. 2018 či po tomto datu.)

Novelizace upřesňuje, že možnost oceňovat investice v přidružených podnicích na reálnou hodnotu s dopadem do výsledku hospodaření může být využita po individuálním zvážení u každé jednotlivé investice do přidruženého podniku. Dále je upřesněno, že rozhodnutí o využití této možnosti by mělo být učiněno při prvotním zachycení takové investice.

xii. Soubor revizí a novelizací IFRS – cyklus 2015 až 2017

Zahrnuje novelizace čtyř standardů: IFRS 3 ve spojení s IFRS 11, dále IFRS 12 a IFRS 23. Všechny novelizace tohoto cyklu nabývají účinnosti pro účetní období začínající 1. 1. 2019 a následující.

- Úpravy standardu IFRS 3 Podnikové kombinace a IFRS 11 Společná ujednání
Novelizace IFRS 3 upřesňuje, že pokud účetní jednotka získá kontrolu nad podnikem, který představuje tzv. „joint operation“, pak účetní jednotka přecení dosud držené podíly v takovém podniku. Novelizace IFRS 11 uvádí, že pokud účetní jednotka získá společnou kontrolu nad podnikem, který představuje společnou činnost, pak účetní jednotka dosud držené podíly nepřeceňuje.

- Úpravy standardu IAS 12 Daně ze zisku
Novelizace IAS 12 upřesňuje, že všechny případné konsekvence daně ze zisku vyvolané výplatou dividend, resp. podílů na zisku, by měly být zachyceny v hospodářském výsledku.

- Úpravy standardu IAS 23 Výpůjční náklady
Novelizace IAS 23 uvádí, že v případě, kdy konkrétně přiřazené dluhové financování (úvěr, dluhopis, apod.) zůstává nesplacen poté, co k němu přiřazené aktivum bylo dokončeno, stává se takové dluhové financování součástí obecně alokovatelného dluhového financování pomocí míry kapitalizace.

xiii. IFRIC 22 Transakce v cizích měnách a předem hrazené protihodnotě

Tato interpretace dává návod k určení „data transakce“ v případě poskytnutí nebo přijetí zálohových plateb v cizí měně, které mají za následek vznik nepeněžního aktiva nebo nepeněžního závazku (např. složení nevratné jistoty). Interpretace je účinná pro účetní období začínající 1. 1. 2018 a následující, dřívější aplikace je dovolena.

xiv. IFRIC 23 Účtování o nejistotě u daní z příjmů

Interpretace stanoví postup pro zachycení účetních konsekvencí zdanitelného zisku (resp. daňové ztráty), nevyužitých kumulovaných daňových ztrát, položek odčitatelných od základů daně nebo změn v daňové sazbě v situacích, kdy účetní jednotka má pochybnosti o budoucí aplikovatelnosti (uplatnitelnosti) těchto položek při výpočtu vlastní daňové povinnosti. Interpretace je účinná pro účetní období začínající 1. 1. 2019 a následující, dřívější aplikace je dovolena.

3. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY

Některé částky v této účetní závěrce byly stanoveny na základě účetních úsudků a s použitím odhadů a předpokladů. Tyto odhady a předpoklady vycházejí z předchozích zkušeností a dalších podkladů, například z plánů a prognóz budoucího vývoje, které jsou v současnosti považovány za realistické. Vzhledem k tomu, že s těmito předpoklady a odhady je spojena určitá míra nejistoty, může dojít v budoucnu na základě skutečných výsledků k úpravě účetní hodnoty souvisejících aktiv a závazků.

Účetní úsudky, odhady a předpoklady jsou pravidelně přehodnocovány a jejich změny jsou promítány do hodnot zobrazených v účetnictví.

Při sestavení účetní závěrky byly použity následující nejvýznamnější účetní úsudky, odhady a předpoklady:

(a) Významné úsudky

Přecenění zásob pro účely výpočtu čisté hodnoty aktiv připadající na jednu akcii dle ZISIF (viz samostatný bod 24)

Úsudky a odhady reálné hodnoty zásob pro účely výpočtu čisté hodnoty aktiv dle ZISIF sebou nesou riziko, že mohou vést k významným úpravám v jeho hodnotě. Hodnota zásob je stanovena na základě kvalifikovaného odhadu určeného nezávislým znalcem. Kvalifikované odhady jsou stanoveny na základě kombinace metody výnosové a porovnávací, kdy znalec vychází:

- v případě nemovitostí, které byly k datu sestavení posudku již prodány, vychází znalec ze skutečných prodejních cen,
- v případě nemovitostí, které k datu sestavení posudku prodány nebyly, vychází znalec z tržních cen obvyklých na daném trhu.

V budoucnu může dojít k novým skutečnostem a změnám, které mohou vést k růstu i ke snížení aktuálně prezentovaných reálných hodnot.

Informace o předpokladech a odhadech, které mají významný vliv na vykazovanou reálnou hodnotu, jsou popsány v bodu 24.

Úvěrové znehodnocení pohledávek

Obchodní pohledávky jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě, která vzhledem k jejich krátkodobé splatnosti a nízkým úrokovým sazbám v ekonomice aproximuje reálnou hodnotu kalkulovanou na bázi současné hodnoty očekávaných peněžních toků. Obchodní pohledávky jsou průběžně posuzovány, zdali se u nich nezvýšilo úvěrové riziko a zdali neexistuje objektivní důkaz, který zpochybňuje bezproblémový průběh očekávaných budoucích peněžních toků a tímto snižuje i reálnou hodnotu pohledávek.

Již při realizaci transakce, prodej nemovitosti Fond posuzuje úvěrové riziko protistrany a snižuje případnou pochybnost týkající se nesplacení pohledávky na minimum. U existujících pohledávek Fond sleduje stáří pohledávek a u pohledávek po splatnosti přistupuje k jejich snížení a zachycení ztráty ve výsledku hospodaření. Přesto může v budoucnu dojít k uhrazení

celé nominální hodnoty znehodnocených pohledávek. V takovém případě Fond v okamžiku jejich uhrazení uzná ve výsledku hospodaření zisk.

K 31. 12. 2017 je ocenění pohledávek sníženo z titulu očekávaného úvěrového znehodnocení o 4 113 tis. Kč (2016: 1 419 tis. Kč), z čehož je patrné, že úvěrové riziko meziročně výrazně pokleslo.

Daně ze zisku

Fond, jakožto emitent cenných papírů, podléhá daňové legislativě, která umožňuje kalkulovat daňovou povinnost ze zdanitelného zisku pomocí daňové sazby 5 %. Za rok 2017 je kalkulována daňová povinnost ze splatné daně, při níž jsou využity i nakumulované daňové ztráty minulých let. Z rozdílu účetních a daňových hodnot aktiv a závazků je vyčíslena odložená daň.

Odložená daň je oceňována za pomoci daňových sazeb plynoucích z platné daňové legislativy (k 31. 12. 2017 ve výši 5 %), která může být v budoucnu bez vlivu Fondu pozměněna a může tak dojít ke změně výše odložené daně. Skutečný daňový dopad může být tedy v budoucnu odlišný od současných odhadů způsobený buď změnou v daňové legislativě, nebo změnou v obchodním chování Fondu. V otevřené diskusi se objevují názory na zrušení daňového zvýhodnění investičních fondů a zvýšení daňové sazby ze současných 5 % na 19 %. Pokud by toto bylo přijato jako změna daňové legislativy, způsobilo by to přepočtení odložené daně prezentované v účetní závěrce.

(nn)

4. VYSVĚTLENÍ PŘECHODU NA IFRS VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM EU

Účetní metody popsané v předchozí kapitole byly použity pro sestavování účetní závěrky za období končící 31. 12. 2017, srovnatelné informace uvedené v této účetní závěrce za období končící 31. 12. 2016 a při sestavování počátečního výkazu o finanční pozici dle IFRS k 1. 1. 2016, tj. k datu přechodu Fondu na IFRS.

Fond při sestavování počátečního výkazu o finanční pozici dle IFRS upravil dříve vykazované částky v účetních výkazech, které byly sestaveny v souladu s účetní legislativou České republiky platnou pro finanční instituce (české účetní standardy, dále „ČÚS“). Pro účely IFRS bylo zvoleno jiné účetní období pro rok 2016 oproti ČÚS. Pro účetní závěrku v souladu s IFRS je vykazováno období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 (z důvodů porovnatelnosti 12-ti měsíčního období s rokem 2017). Dle ČÚS byla účetní závěrka sestavena za období od 1. 11. 2014 do 31. 12. 2016. Z tohoto důvodu není možné počáteční výkaz o finanční pozici v souladu s IFRS k 1. 1. 2016 srovnávat s počátečními bilancemi v účetní závěrce sestavené dle ČÚS.

V souladu s IFRS 1 Fond zpětně nepřehodnocoval účetní odhady učiněné při sestavování účetní závěrky dle ČÚS s výjimkou případů, kdy to bylo nezbytné s ohledem na odlišný přístup IFRS a ČÚS.

Následuje vyčíslení, jaký dopad měl přechod z ČÚS na IFRS na finanční situaci a finanční výsledky Fondu a nejvýznamnějších reklasifikací.

- *Oceňovací rozdíly vyplývající z přecenění majetku a závazků*

Oceňovací rozdíly majetku a závazků jsou dle ČÚS vykazovány ve vlastním kapitálu jako samostatná položka Oceňovací rozdíly. Dle IFRS je majetek určený k developementu oceňován dle IAS 2 v souladu s účetními metodami uvedenými v bodě 2 (g).

K 31. 12. 2016 došlo ke zrušení oceňovacích rozdílů v aktivech Fondu oproti vlastnímu kapitálu ve výši 542 752 tis. Kč a ke zrušení příslušného odloženého daňového závazku ve výši 27 138 tis. Kč.

5. VÝNOSY

12.

tis. Kč	2017	2016
Výnosy z prodeje	944 840	1 811 377
Náklady spojené s prodejem	-563 477	-1 122 632
Ostatní výnosy ze zásob	4 239	21 819
Celkem	385 602	710 564

13.

Výnosy Fond realizuje především z prodejů bytů, domů a parcel v rezidenčních lokalitách na území hlavního města Prahy a přilehlého okolí.

Ostatní výnosy ze zásob představují zejména tržby za provize ze zprostředkování materiálu od spolupracujících společností, které za rok 2017 činily 3 489 tis. Kč (2016: 20 271 tis. Kč).

6. SPRÁVNÍ NÁKLADY

14.

tis. Kč	2017	2016
Autorská práva	8 884	17 027
Náklady na depozitáře	240	247
Náklady na obhospodařování	903	930
Poradenské služby	1 061	1 128
Provize a poplatky ke koncernové smlouvě	22 953	12 954
Ostatní správní náklady	11 291	9 068
Celkem	45 332	41 354

15.

Ostatní správní náklady představují zejména náklady na reklamu a propagaci a reklamace klientů, které v roce 2017 činily 6 779 tis. Kč (2016: 2 332 tis. Kč).

16. NÁKLADY NA AUDIT A PORADENSKÉ SLUŽBY

tis. Kč	2017	2016
Účetní a daňové poradenství	675	1 015
Audit	386	113
Celkem	1 061	1 128

Fond neměl v roce 2017 ani 2016 žádné zaměstnance.

17.

7. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2017	2016
Smluvní pokuty a úroky	-	13 162
Ostatní provozní výnosy	-	442
Celkem	-	13 604

8. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2017	2016
Daně a poplatky	220	10 057
Tvorba (+) / Rozpuštění (-) opravných položek	2 744	1 419
Ostatní provozní náklady	6 464	922
Celkem	9 428	12 398

Ostatní provozní náklady představují zejména smluvní pokuty ve výši 5 963 tis. Kč (2016: 4 tis. Kč).

9. FINANČNÍ VÝNOSY

18.

tis. Kč	2017	2016
Úrokové výnosy	7 218	12 577
Ostatní finanční výnosy	5 957	1 215
Celkem	13 175	13 792

19.

Ostatní finanční výnosy představují zejména úroky ze směnky ve výši 2 380 tis. Kč (2016: 786 tis. Kč) a úroky z půjček v rámci skupiny ve výši 3 044 tis. Kč (2016: 0 tis. Kč).

20.

10. FINANČNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2017	2016
Ostatní finanční náklady	8	11
Celkem	8	11

Ostatní finanční výnosy představují zejména přijaté úroky ze směnky a úroky z poskytnutých půjček.

11. DAŇ Z PŘÍJMU

Fond je základním fondem z pohledu Zákona o daních z příjmů a základní daňová sazba uplatňovaná na základ daně tak činí 5%. K datu účetní závěrky Fond vykázal závazek z titulu daně z příjmů ve výši 9 517 tis. Kč (31. 12. 2016: 30 080 tis. Kč) z důvodu nižší hodnoty uhrazených záloh na daň z příjmu ve srovnání se skutečnou kalkulací daně z příjmu. Daňová povinnost je kalkulována na základě výsledku hospodaření určeného dle účetních a daňových předpisů České republiky (dále jen „CAS“).

Následující tabulka zobrazuje přehled přímých daní:

tis. Kč	2017	2016
Daň z příjmu z běžné činnosti - splatná	19 211	30 080
Daň z příjmu z běžné činnosti - odložená	295	1 952
Celkem	19 506	32 032

Sesouhlasení výsledku hospodaření před zdaněním na celkový daňový náklad poskytuje následující zveřejnění:

tis. Kč	2017	2016
(Ztráta) Zisk před zdaněním za běžné období	344 009	684 197
Zákonná daňová sazba	5%	5%
Teoretický daňový náklad	17 200	34 210
Efekt daňově neuznatelných nákladů	342	-
Daňový náklad předchozího období	1 963	-
Efekt neuznatelných výnosů	-	-212
Efekt daňové ztráty z podnikových přeměn	-	-1 966
Celkový daňový náklad (výnos)	19 506	32 032
Efektivní daňová sazba	5,70%	4,70%

12. ODLOŽENÁ DAŇOVÁ POHLEDÁVKA

Odložená daň vychází ze zdanitelných a odčitatelných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků a dále z nakumulované daňové ztráty využitelné v budoucnu ke snížení zdanitelného zisku.

tis. Kč	31. 12. 2017		31. 12. 2016	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě dlouhodobého majetku	10	-	-	-
Nevyužitá daňová ztráta převáděná do budoucna	-	-	14	-
Odložená daň celkem v brutto ocenění	10	-	14	-
Vzájemné započtení	-	-	0	-
Odložená daň celkem v netto ocenění	10	-	14	-

Sesouhlasení odložené daně

Zůstatek odložené daně v meziročním srovnání je ovlivněn změnou přechodných rozdílů Fondu, ale také uznáním odložené daně v důsledku převzetí čistých aktiv z fúzovaných společností:

tis. Kč	Odložená daň
Zůstatek k 1. 1. 2016 – odložená daňová pohledávka	1 966
Dopad podnikových přeměn	-
Odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	-1 952
Zůstatek k 31. 12. 2016 – odložená daňová pohledávka	14
Dopad podnikových přeměn	291
Odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	-295
Zůstatek k 31. 12. 2017 – odložená daňová pohledávka	10

13. ZÁSoby

tis. Kč	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Stav k 1. lednu	521 481	900 301
Vliv fúze	246 397	-
Přírůstky	522 313	1 221 835
Úbytky	-917 420	-1 600 655
Stav k 31. prosinci	372 771	521 481

K 31. 12. 2017 ani k 31. 12. 2016 nebyly žádné z nemovitostí zastaveny ve prospěch věřitelů.

Ke konci každého účetního období Fond posuzuje, zda očekávaná čistá realizovatelná hodnota zásob není nižší, než pořizovací hodnota a tedy, zda nejsou dány důvody pro snížení hodnoty. Čistá realizovatelná hodnota vykazuje společné rysy s reálnou hodnotou a toto posouzení je tak prováděno na základě znaleckých posudků zpracovaných externím znalcem. Metoda ocenění reálnou hodnotou, včetně její stanovení, použitých předpokladů a úsudků, je popsána v samostatné části 24 této účetní závěrky.

Na základě výše uvedeného posouzení Fond došel k závěru, že nejsou důvody pro snížení hodnoty zásob.

14. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. 12. 2017	31. 12. 2016	1. 1. 2016
Pohledávky z obchodních vztahů	156 578	232 915	78 268
Poskytnuté zálohy	65 566	53 732	29 730
Pohledávky ve skupině	-	-	36 102
Dohadné účty aktivní	44	14	-
Ostatní pohledávky	14	9 384	8 595
<i>Snížení hodnoty/opravná položka</i>	<i>-4 113</i>	<i>-1 419</i>	-
Celkem	218 089	294 626	152 695
<i>Krátkodobé</i>	<i>198 497</i>	<i>179 583</i>	<i>96 585</i>
<i>Dlouhodobé</i>	<i>19 592</i>	<i>115 043</i>	<i>56 110</i>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	218 089	294 626	152 695

Poskytnuté zálohy k 31. 12. 2017 představují zaplacenou zálohu na roční koncernovou režii ve výši 56 897 tis. Kč (31. 12. 2016: 47 297 tis. Kč).

Pohledávky z obchodních vztahů ve výši 152 457 tis. Kč (k 31. 12. 2016: 225 421 tis. Kč, k 1. 1. 2016: 134 764 tis. Kč) jsou zajištěny vlastnictvím bytu. Převod vlastnictví na kupujícího je proveden až po úplném splacení pohledávky.

Vývoj opravných položek k pohledávkám:

tis. Kč	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Zůstatek k 1.1.	1 419	-
Přírůstky v důsledku fúze	-	-
Tvorba	2 694	1 419
Použití	-	-
Zrušení opravné položky	-	-
Zůstatek k 31.12.	4 113	1 419

Analýza pohledávek po splatnosti:

Tis. Kč	31. 12. 2017	31. 12. 2016	1. 1. 2016
Po splatnosti méně než 90 dní	1 874	2 506	22
Po splatnosti více jak 90 dní, ale méně jak 180 dní	-	-	717
Po splatnosti více jak 180 dní, ale méně jak 360 dní	649	-	724
Po splatnosti více jak 360 dní	3 464	1 569	600
CELKEM	5 987	4 075	2 064

15. PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

tis. Kč	31. 12. 2017	31. 12. 2016	1. 1. 2016
Běžné účty u bank	297 391	52 494	17 544
Termínované účty u bank	-	550 000	-
Celkem	297 391	602 494	17 544

16. VLASTNÍ KAPITÁL

ZÁKLADNÍ KAPITÁL

K 31. 12. 2017 tvoří upsaný základní kapitál 1 000 ks (31. 12. 2016: 1 000 ks) kmenových akcií na jméno v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě 100 tis. Kč. Základní kapitál byl plně splacen.

OSTATNÍ KAPITÁLOVÉ FONDY

v tis. Kč	31. 12. 2017	31. 12. 2016	1. 1. 2016
Příplatek mimo základní kapitál	-	-	301 059
Dopad podnikové kombinace pod společnou kontrolou	2 100	2 000	-
Celkem	2 100	2 000	301 059

Ostatní kapitálové fondy zahrnují příplatky mimo základní kapitál, které byly do fondu vloženy akcionáři. Dále jsou ostatní kapitálové fondy tvořeny dopady podnikových kombinací pod společnou kontrolou z rozdílu převedených aktiv a pasiv (více viz bod 21.)

Ostatní kapitálové fondy mohou být vyplaceny pouze na základě rozhodnutí valné hromady.

ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ NA 1 AKCII

V Kč	31. 12. 2017	31. 12. 2016	1. 1. 2016
Vlastní kapitál	427 272 175	676 729 770	258 624 575
Počet vydaných akcií	1 000	1 000	350
Hodnota čistých aktiv na 1 akcii	427 272 Kč	676 730 Kč	738 927 Kč

Hodnota fondového kapitálu a čistých aktiv připadajících na jednu akcii vypočtených na základě metody ocenění dle §196 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech je popsána v samostatné kapitole této účetní závěrky (viz kapitola 24.)

Valná hromada Fondu v průběhu roku rozhodla o výplatě podílu na zisku a ostatních kapitálových fondů ve výši 830 400 tis. Kč (2016: 234 059 tis. Kč).

Fond očekává, že během roku 2018 budou vyplaceny dividendy ve výši 325 000 tis. Kč.

17. REZERVY

tis. Kč	31. 12. 2017	31. 12. 2016	1. 1. 2016
Rezerva na záruční opravy	50	-	-
Rezerva na daň z převodu nemovitostí	-	9 946	-
Celkem	50	9 946	-

18. DAŇOVÉ ZÁVAZKY

tis. Kč	31. 12. 2017	31. 12. 2016	1. 1. 2016
DPH	9 270	11 493	6 425
Závazky ze splatné daně z příjmů	9 517	30 080	-
Celkem	18 787	41 573	6 425

19. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ ZÁVAZKY

tis. Kč	31. 12. 2017	31. 12. 2016	1. 1. 2016
Závazky z obchodních vztahů	2 873	18 573	27 936
Ostatní závazky	32 166	86 788	5
Přijaté zálohy	154 382	103 674	459 130
Dohadné účty pasivní	62 703	112 082	51 476
Celkem	252 124	321 117	538 546
<i>Dlouhodobé</i>	<i>7 042</i>	<i>18 616</i>	<i>347</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>245 082</i>	<i>302 501</i>	<i>538 199</i>
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	252 124	321 117	538 546

Ostatní závazky k 31. 12. 2017 představují zejména závazky za společností CENTRAL GROUP a.s. z titulu dočasného financování provozní činnosti do doby splacení odložených plateb klientů na základě uzavřených smluv ve výši 31 087tis. Kč (31. 12. 2016: 68 385 tis. Kč).

Přijaté zálohy představují zaplacené zálohy klientů za prodeje bytů a za služby v již předaných bytech do doby, kdy dojde k převodu vlastnického práva.

Účetní hodnota závazků, které představují finanční závazky, se významně neliší od jejich reálné hodnoty s ohledem na splatnost většiny závazků v krátkém období. Vedení Fondu posoudilo riziko likvidity spojené s vypořádáním existujících závazků za nízké.

20. VÝNOSY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Výnosy příštích období představují budoucí výnosy z prodeje nemovitostí (bytů), které byly vyfakturovány klientům, ale nebyl ještě podán návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

v tis. Kč	31. 12. 2017	31. 12. 2016	1. 1. 2016
Krátkodobé	167 174	138 118	115 341
Dlouhodobé	22 852	231 146	153 586
Celkem	190 026	369 264	268 927

21. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

21. Fond evidoval za sledovaná období následující vztahy se spřízněnými osobami.

22.

tis. Kč	31. 12. 2017		2017	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
CENTRAL GROUP 57.investiční s.r.o.	37 119	-	-	-
CENTRAL GROUP 58.investiční s.r.o.	23 868	-	-	-
CENTRAL GROUP a.s.	56 897	77 957	5 195	47 663
CENTRAL GROUP Nové Pitkovice III. a.s.	-	-	14	-
Celkem	117 884	77 957	5 213	47 663

Pohledávky vůči CENTRAL GROUP a.s. tvoří zejména zaplacené zálohy na roční koncernovou režii ve výši 56 897 tis. Kč. Závazky představují zejména dohadné položky na koncernovou režii a podíl na užití ochranné známky ve výši 45 380 tis. Kč a závazky z titulu odložených plateb klientů ve výši 31 086 tis. Kč.

Závazky vůči CENTRAL GROUP 57.investiční s.r.o. a CENTRAL GROUP 58.investiční s.r.o. představují závazek z titulu postoupení práv a povinností.

Náklady vůči CENTRAL GROUP a.s. vyplývají z pravidelné měsíční přefakturací nákladů na základě uzavřených koncernových smluv, jedná se zejména o náklady na propagaci (6 403 tis. Kč), koncernovou režii včetně administrativního poplatku (31 876 tis. Kč) a náklady za užívání ochranné známky (8 884 tis. Kč).

Výnosy vůči CENTRAL GROUP a.s. představují přefakturace provizí za zprostředkování dodávek materiálu dodavatelům ve výši 2 676 tis. Kč a úroky ze zápůjčky ve výši 3 044 tis. Kč.

23.

24.

31. 12. 2016

2016

tis. Kč	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
CENTRAL GROUP 57.investiční s.r.o.	37 119	-	30 761	85
CENTRAL GROUP 58.investiční s.r.o.	23 867	-	19 809	85
CENTRAL GROUP 59.investiční s.r.o.	20 339	-	16 894	85
CENTRAL GROUP a.s.	49 197	86 660	1 068	32 516
CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond a.s.	-	-	451	-
CENTRAL GROUP Westpoint s.r.o.	-	-	335	-
Celkem	130 522	86 660	49 509	32 771

Transakce se spřízněnými osobami představovaly běžné obchodní transakce či transakce na základě podepsaných koncernových smluv. Všechny transakce se spřízněnými osobami byly uskutečněny za běžných tržních podmínek.

Informace ohledně fúzí

Níže uvedená tabulka představuje přehled majetku a závazků, které Fond nabyl v rámci podnikových kombinací pod společnou kontrolou k 1. 1. 2017.

tis. Kč	CENTRAL GROUP Nad Volyňkou a.s.	CENTRAL GROUP Rezidence Na Bertramce s.r.o.
Čistá aktiva nabytá v rámci podnikové kombinace		
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	23 822	1 373
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	71 443	588
Odložená daňová pohledávka	291	-
Zásoby	164 777	81 619
Daňové pohledávky	2 799	-
Aktiva celkem	263 132	83 580
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	112 136	4 389
Daňové závazky	-	248
Závazky celkem	112 136	4 637
Čistá aktiva	150 996	78 943
Dopad do vlastního kapitálu		
Z toho:		
Ostatní kapitálové fondy	31 500	85 100
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	119 496	-6 157

22. FINANČNÍ NÁSTROJE – ŘÍZENÍ RIZIK

Fond je vystaven vlivu tržního rizika a dalších rizik v důsledku své všeobecné investiční strategie v souladu se svým statutem.

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím investic do nemovitostí, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. V této souvislosti nejsou třetími osobami poskytovány žádné záruky za účelem ochrany investorů.

Fond dále investuje také do investičního majetku a finančních aktiv s cílem zhodnotit volné prostředky Fondu v rozsahu, ve kterém není možné prostředky Fondu umístit do vhodných jiných investic v souladu se Statutem, popř. ve kterém to je nezbytné k akumulaci prostředků Fondu pro realizaci ostatních investic.

Všechna aktiva Fondu jsou investována v rámci České republiky.

(a) Tržní riziko

Tržní riziko vyplývá ze změn vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých aktiv Fondu. Hodnota majetku, do něhož Fond investuje, může stoupat nebo klesat v závislosti na změnách ekonomických podmínek, úrokových měr a způsobu, jak je hodnota majetku vnímána trhem. Tržní riziko je obecné riziko spojené s filozofií investice do investičního Fondu, investor v souladu se statutem Fondu před svou investicí toto obecné riziko akceptoval.

Fond může investovat pouze do aktiv definovaných ve Statutu Fondu. Snížení investičního rizika ve Fondu bude zajištěno nejenom prostřednictvím diverzifikace, ale zejména aktivním řízením investic Investiční společností prostřednictvím Projektového ředitele / Projektových ředitelů určených Investiční společností pro každou obchodní korporaci, jejíž obchodní účast je v majetku Fondu. Projektový ředitel / Projektoví ředitelé budou formulovat strategické cíle určené Investiční společností pro danou obchodní korporaci, jež maximalizují dividendový výnos korporace nebo růst její hodnoty, a budou dohlížet na jejich naplňování.

Riziko koncentrace

Analýza investičních aktiv podle struktury

	Podíl na celkové hodnotě aktiv		
	31. 12. 2017	31. 12. 2016	1. 1. 2016
Zásoby	42,0%	36,8%	83,9%
Celkem	42,0%	36,8%	83,9%

Úrokové riziko

Úrokové riziko je riziko změny reálné hodnoty nebo budoucích peněžních toků finančních nástrojů v důsledku změn tržní úrokové míry.

Následující tabulka zobrazuje výsledky analýzy citlivosti finančních nástrojů na změnu úrokových sazeb. Předmětem této analýzy jsou především finanční nástroje Fondu s pohyblivou úrokovou sazbou. Základnou pro změnu příslušných úrokových sazeb jsou hodnoty k rozvahovému dni.

Úroková citlivost aktiv a závazků Fondu

K 31.12.2017 v tis. Kč	Účetní hodnota	PRIBOR	
		+50 bp	-50 bp
		Zisk/ (ztrata)	Zisk/ (ztrata)
AKTIVA			
Peníze a peněžní ekvivalenty	297 391	1 487	-1 487
Pohledávky		-	-
Dopad na finanční aktiva před zdaněním		1 487	-1 487
Daň 5 %		-74	74
Dopad na finanční aktiva po zdanění		1 413	-1 413
PASIVA			
Úročené závazky variabilní úrokovou mírou		-	-
Dopad na finanční závazky před zdaněním		-	-
Daň 5 %		-	-
Dopad na finanční závazky po zdanění		-	-
Celkový nárůst (pokles)		1 413	-1 413

Kdyby byly úrokové sazby o 50 bazických bodů vyšší/nížší a všechny ostatní proměnné by zůstaly konstantní zisk Fondu za období končící 31. 12. 2017 by se zvýšil/snížil o 1 413 tis. Kč (2016: zvýšení/snížení o 2 862 tis. Kč).

Fond nemá realizovatelná finanční nástroje s fixní úrokovou sazbou.

Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Fond není vystaven významnému měnovému riziku. K 31. 12. 2017 a 31. 12. 2016 Fond vykazuje zanedbatelné množství cizomenných aktiv a závazků a měnové riziko je tak minimální.

(b) Úvěrové riziko

Fond je vystaven úvěrovému riziku z titulu svých obchodních a investičních aktivit. Úvěrové riziko Fondu spočívá zejména v tom, že subjekty, které mají platební závazky vůči Fondu, nedodrží svůj závazek.

Úvěrové riziko se Fond snaží minimalizovat zejména výběrem protistran dosahujících dostatečné úrovně bonity, nastavením objemových limitů na pohledávky vůči jednotlivým protistranám a vhodnými smluvními ujednáními.

Analýza úvěrového rizika

	Rating A (S&P)	Bez ratingu	Celkem
Rating k 31. 12. 2017			
	-	19 592	19 592
Dlouhodobé pohledávky z obchodních vztahů			
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	-	198 497	198 497
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	43 626	253 765	297 391
Celkem	52 493	471 854	515 480

Peníze a peněžní ekvivalenty měl Fond k 31. 12. 2017 uložen zejména u České spořitelny, a.s. (rating A) (43 626 tis. Kč) a Equa Bank a. s. (253 756 tis. Kč), u které není rating k dispozici.

	Rating A (S&P)	Bez ratingu	Celkem
Rating k 31. 12. 2016			
	-	115 043	115 043
Dlouhodobé pohledávky z obchodních vztahů			
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	-	179 583	179 583
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	52 493	550 001	602 494
Celkem	52 493	844 627	897 120

Peníze a peněžní ekvivalenty měl Fond k 31. 12. 2016 uložen zejména u České spořitelny, a.s. (rating A) (52 493 tis. Kč) a Oberbank AG pobočka Česká republika (550 001 tis. Kč), u které není rating k dispozici.

(c) Riziko likvidity

Riziko likvidity vzniká z typu financování aktivit společnosti a řízení jejich pozic, např. v okamžiku, kdy společnost není schopna financovat svá aktiva nástroji s vhodnou splatností nebo likvidovat/prodat aktiva za přijatelnou cenu v přijatelném časovém horizontu.

Zbytková splatnost aktiv a závazků Fondu

tis. Kč	Do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
K 31. prosinci 2017					
Dlouhodobé pohledávky z obchodních vztahů	-	19 592	-	-	19 592
Odložená daňová pohledávka	-	-	-	10	10
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	198 497	-	-	-	198 497
Peníze a peněžní ekvivalenty	297 391	-	-	-	297 391
Celkem	495 888	19 592	-	10	515 490
Dlouhodobépůjčky a úvěry	-	7 042	-	-	7 042
Daňové závazky	18 787	-	-	-	18 787
Rezervy	50	-	-	-	50
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	245 082	-	-	-	245 082
Celkem	263 919	7 042	-	-	270 961
Gap	231 969	12 550	-	10	244 529
Kumulativní gap	64 795	244 519	244 519	244 529	-

tis. Kč	Do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
K 31. prosinci 2016					
Poskytnuté půjčky	-	115 043	-	-	115 043
Odložená daňová pohledávka	-	-	-	14	14
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	179 583	-	-	-	179 583
Peníze a peněžní ekvivalenty	602 494	-	-	-	602 494
Celkem	782 077	115 043	-	14	897 134
Dlouhodobé půjčky a úvěry	-	-	-	18 616	18 616
Daňové závazky	41 573	-	-	-	41 573
Rezervy	9 946	-	-	-	9 946
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	302 501	-	-	-	302 501
Celkem	354 020	-	-	18 616	372 636
Gap	428 057	115 043	-	-18 602	524 498
Kumulativní gap	428 057	543 100	543 100	524 498	-

Výše uvedené tabulky představují zbytkovou splatnost účetních hodnot jednotlivých finančních nástrojů, nikoliv veškerých peněžních toků, které z aktiv a závazku fondu plynou.

Vzhledem k charakteru trhu jednotlivých typů cílových aktiv, která mohou tvořit zásadní část majetku Fondu, je třeba upozornit na skutečnost, že zpeněžení takového aktiva při snaze dosáhnout nejlepší ceny je časově náročné. V krajním případě může riziko likvidity vést až k likviditní krizi.

23. KLASIFIKACE FINANČNÍCH NÁSTROJŮ

Fond zveřejňuje informace požadované účetním standardem IFRS 7 a rozděluje finanční nástroje a investiční nástroje do následujících kategorií:

tis. Kč	Úvěry, pohledávky a ostatní aktiva	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	Celkem m
K 31. 12. 2017			
Dlouhodobé pohledávky z obchodních vztahů	19 592	-	19 592
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	198 497	-	198 497
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	297 391	-	297 391
Ostatní dlouhodobé závazky	-	7 042	7 042
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	-	245 082	245 082
Celkem	515 480	252 124	604 604

tis. Kč	Úvěry, pohledávky a ostatní aktiva	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
K 31. 12. 2016			
Dlouhodobé pohledávky z obchodních vztahů	115 043	-	115 043
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	179 583	-	179 583
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	602 494	-	602 494
Ostatní dlouhodobé závazky	-	18 616	18 616
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	-	302 501	302 501
Celkem	897 120	321 117	1 218 237

Vzhledem ke krátkodobé splatnosti pohledávek, ostatních aktiv, závazků a ostatních závazků lze vykázanou účetní hodnotu považovat za reálnou hodnotu.

24. ČISTÁ HODNOTA AKTIV DLE ZISIF

Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech upravuje v §196 oceňování majetku a dluhů investičního fondu z investiční činnosti pro účely stanovení čisté hodnoty aktiva na jednu akcii dle tohoto Zákona a to následovně:

(1) Majetek a dluhy investičního fondu z investiční činnosti se oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie(10) s tím, že

a) pro určení reálné hodnoty dluhopisu nebo obdobného cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru představujícího právo na splacení dlužné částky je možné použít průměrnou cenu mezi nejlepší závaznou nabídkou a poptávkou (středová cena) a

b) pro určení reálné hodnoty akcie nebo obdobného cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru představujícího podíl na obchodní společnosti nebo jiné právnické osobě je možné použít hodnotu, která je vyhlášena na evropském regulovaném trhu nebo na zahraničním trhu obdobném regulovanému trhu a která je vyhlášena k okamžiku ne pozdějšímu, než je okamžik ocenění a nejvíce se blížícímu okamžiku ocenění.

(2) Česká národní banka stanoví vyhláškou postupy pro určení reálné hodnoty majetku a dluhů investičního fondu v rozsahu stanoveném odstavcem 1.

Metoda ocenění reálnou hodnotou vyžadovaná tímto zákonem se pro některá aktiva a závazky liší od metody, která je upravena Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS). Nejvýznamnější rozdíl fond vykazuje v položce výkazu o finanční situaci Zásoby. Podle IAS 2 jsou zásoby oceňovány pořizovací cenou, nebo čistou realizovatelnou hodnotou, podle toho, která je nižší.

Níže je uveden přehled rozdílů hodnot podle IFRS a podle ZISIF:

tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Rozdíl
K 31. 12. 2017			
Aktiva			
Zásoby	372 769	818 666	445 897
Dlouhodobé pohledávky z obchodních vztahů	19 592	19 592	-
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	198 497	198 497	-
Odložená daňová pohledávka	10	-	-10
Peníze a peněžní ekvivalenty	297 391	297 391	-
Závazky			
Odložený daňový závazek	-	22 285	22 285
Daňové závazky	18 787	18 787	-
Rezervy	50	50	-
Výnosy příštích období dlouhodobé	22 852	22 852	-
Výnosy příštích období krátkodobé	167 174	167 174	-
Ostatní dlouhodobé závazky	7 042	7 042	-
Obchodní a ostatní závazky	245 082	245 082	-
Hodnota čistých aktiv	427 272	850 874	423 602

tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Rozdíl
K 31. 12. 2017			
Aktiva			
			542
Zásoby	521 480	1 064 232	752
Dlouhodobé pohledávky z obchodních vztahů	115 043	115 043	-
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	179 583	179 583	-
Odložená daňová pohledávka	14	-	-14
Časové rozlišení aktiv	17	17	-
Peníze a peněžní ekvivalenty	602 494	602 494	-
Závazky			
Odložený daňový závazek	-	27 124	27 124
Daňové závazky	41 573	41 573	-
Rezervy	9 946	9 946	-
Výnosy příštích období dlouhodobé	231 147	231 147	-
Výnosy příštích období krátkodobé	138 118	138 118	-
Ostatní dlouhodobé závazky	18 616	18 616	-
Obchodní a ostatní závazky	302 501	302 501	-
			515
Hodnota čistých aktiv	676 730	1 192 344	614

Na základě výše uvedených reálných hodnot byla stanovena čistá hodnota aktiv (NAV) dle ZISIF, která činila 850 873 896 Kč k 31. 12. 2017 (k 31. 12. 2016: 1 192 344 647 Kč, k 1. 1. 2016: 258 624 575 Kč).

Hodnota čistých aktiv stanovených v souladu s požadavky ZISIF připadajících na jednu akcii byla následující:

v celých Kč	31. 12. 2017	31. 12. 2016	1. 1. 2016
Hodnota čistých aktiv na jednu akcii dle ZISIF	850 875 Kč	1 192 345 Kč	738 927 Kč

STANOVENÍ REÁLNÉ HODNOTY

Nejlepším dokladem reálné hodnoty jsou tržní ceny kotované na aktivním trhu. Pokud jsou takové ceny k dispozici, používají se pro stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku (**úroveň 1** hierarchie stanovení reálné hodnoty).

V případě, že je za účelem stanovení hodnoty použita tržní kotace, nicméně z důvodu omezené likvidity nelze trh považovat za aktivní (na základě dostupných ukazatelů likvidity trhu), je nástroj klasifikován jako spadající do **úrovně 2**.

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně zjistitelné tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjistitelné, je nástroj klasifikován v rámci **úrovně 2** hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na **úrovní 2** obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility.

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjistitelných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjistitelné. Je-li určitý objektivně nezjistitelný vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci **úrovně 3** hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na **úrovní 3** se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu, apod.) a posouzení Administrátora.

Pozice v rámci úrovně 3 zahrnuje jeden nebo více významných vstupů, jež nejsou na trhu přímo zjistitelné. Odpovědnost za oceňování pozice na reálnou hodnotu je na Administrátoru Fondu. Mezi aktiva, která jsou oceňována reálnou hodnotou v rámci úrovně 3, se řadí ostatní dlouhodobá finanční aktiva a pasiva.

Majetkové účasti a ostatní investiční aktiva (investiční majetek), pohledávky a pasiva oceňované reálnou hodnotou proti ziskům nebo ztrátám jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjistitelná. Bezprostředně po akvizici těchto aktiv mohou být na základě posouzení Administrátora oceněna aktiva pořizovací cenou, pokud Administrátor dojde k závěru, že tato cena zobrazuje aktuální tržní hodnotu investice lépe nebo aktuálněji, než hodnota stanovená znaleckým posudkem.

Majetek jako Investiční příležitost ve fondu jsou především byty, domy a parcely. Tato investiční aktiva jsou oceněny reálnou hodnotou. Reálná hodnota je stanovována minimálně jedenkrát ročně znaleckým posudkem, a to k poslednímu dni účetního období.

Hierarchie reálné hodnoty

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. 12. 2017				
Dlouhodobé pohledávky z obchodních vztahů	-	-	19 592	19 592
Zásoby	-	-	818 666	818 666
Ostatní dlouhodobé závazky	-	-	7 042	7 042
Celkem	-	-	845 300	845 300

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. 12. 2016				
Dlouhodobé pohledávky z obchodních vztahů	-	-	115 043	115 043
Zásoby	-	-	1 064 232	1 064 232
Ostatní dlouhodobé závazky	-	-	18 616	18 616
Celkem	-	-	1 197 891	1 197 891

Reálná hodnota zásob pro účely výpočtu čisté hodnoty aktiv dle ZISIF:

Úsudky a dohady reálné hodnoty zásob pro účely výpočtu čisté hodnoty aktiv dle ZISIF sebou nesou riziko, že mohou vést k významným úpravám v jeho hodnotě. Hodnota zásob je stanovena na základě kvalifikovaného odhadu určeného nezávislým znalcem. Kvalifikované odhady jsou stanoveny na základě kombinace metody výnosové a porovnávací, kdy znalec vychází:

- v případě nemovitostí, které byly k datu sestavení posudku již prodány, vychází znalec ze skutečných prodejních cen,
- v případě nemovitostí, které k datu sestavení posudku prodány nebyly, vychází znalec z tržních cen obvyklých na daném trhu.

V budoucnu může dojít k novým skutečnostem a změnám, které mohou vést k růstu i ke snížení aktuálně prezentovaných reálných hodnot.

Typ majetku	Oceňovací metoda 2017	Klíčové předpoklady oceňování 2017
Pozemky	Výnosová a porovnávací	Cena pozemku 0,6 tis. Kč za metr čtvereční.
Dokončené byty na prodej	Výnosová a porovnávací	Odhadovaná prodejní cena bytů v rozmezí od 37,5 tis. Kč za metr čtvereční do 138,5 tis. Kč za metr čtvereční.

Typ majetku	Oceňovací metoda 2016	Klíčové předpoklady oceňování 2016
Dokončené byty na prodej	Výnosová a porovnávací	Odhadovaná prodejní cena bytů v rozmezí od 37,5 tis. Kč za metr čtvereční do 122,3 tis. Kč za metr čtvereční.

Reálná hodnota krátkodobých pohledávek a závazků

Krátkodobé pohledávky a závazky se splatností do jednoho roku jsou oceňovány v jejich nominální hodnotě, u které je předpoklad, že je srovnatelná s reálnou hodnotou. Toto ocenění tak spadá do úrovně 3.

Reálná hodnota pokladní hotovosti a vkladů u centrálních bank

Vykázané hodnoty krátkodobých instrumentů v zásadě odpovídají jejich reálné hodnotě.

Reálná hodnota dlouhodobých pohledávek z obchodních vztahů a dlouhodobých závazků

Vzhledem k nevýznamnému zůstatku dlouhodobých pohledávek z obchodních vztahů a dlouhodobých závazků, jejich relativně krátké splatnosti a nízké úrokové míře v ekonomice nebylo znalcem prováděno přecenění na reálnou hodnotu. Účetní hodnotu lze ve významných ohledech považovat za reálnou hodnotu.

25. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Společnost v roce 2018 zahájila přípravu fúze sloučením s rozhodným dnem k 1. 1. 2018. Fúzí dojde ke sloučení společnosti CENTRAL GROUP Letňanské zahrady a.s., jako společností zanikajících, se společností CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II a.s., jako nástupnickou společností. Předpokládaný zápis do veřejného rejstříku je 31. 10. 2018.

26.

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem Fondu.

V Praze dne 18. dubna 2018