POLOLETNÍ ZPRÁVA

EMITENTA

CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s.

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

(za období 1. 1. 2018 – 30. 6. 2018)

(dále také „sledované období")

(neauditovaná, nekonsolidovaná)

podle § 119 zákona č. 256 / 2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu

Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8 | IČO: 27437558 | tel.: +420 226 251 010 | fax: +420 226 251 020 | www.amista.cz

Obsah

1. Základní údaje o emitentovi a jeho cenných papírech 3
2. Číselné údaje a informace Emitenta 4
3. Informace o činnosti Emitenta 8
4. Prohlášení oprávněné osoby Emitenta 13
5. Finanční část 13

Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8 | IČO: 27437558 | tel.: +420 226 251 010 | fax: +420 226 251 020 | www.amista.cz

1. Základní údaje o emitentovi a jeho cenných papírech

Obchodní firma:	CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s.
Sídlo:	Na Strži 65/1702, Praha 4 - Nusle, PSČ 14000
IČO:	01769511
DIČ:	CZ01769511
Internetová adresa:	http://www.amista.cz/povinne-informace/centralgroupII
Telefonní číslo:	+420 226 221 112

(dále také „**Fond nebo Emitent**")

Společnost zapsaná:	v obchodním rejstříku vedeného Městským obchodním soudem v Praze, spisová značka oddíl B vložka 19178
Datum zápisu do obchodního rejstříku:	7. června 2013
Právní forma:	akciová společnost
Předmět podnikání:	činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
Základní kapitál:	100.000.000 Kč
Depozitář Fondu:	Česká spořitelna, a.s., IČO: 452 44 782, se sídlem Olbrachtova 1929/62, Praha 4, PSČ 140 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 1171.

Cenné papíry
Druh: kmenová akcie
Forma: na jméno
Podoba: zaknihované
Počet kusů: 1 000 ks
ISIN: CZ0008042371
Název emise: CENTR.GROUP UIF II

2. Číselné údaje a informace Emitenta

Cenné papíry Fondu byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu ke dni 2. 1. 2017.

Společnost se rozhodla používat IFRS od 1. 1. 2017.

Mezitímní pololetní účetní závěrka byla sestavena v souladu s IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC a IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU).

Mezitímní pololetní účetní závěrka nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána.

Srovnávacím obdobím je:

- **Výkaz o finanční situaci** - konec minulého účetního období, tj. 31. 12. 2017, které bylo auditováno dle mezinárodních účetních standardů
- **Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (opravený)** - srovnatelné období 6 měsíců počínaje lednem 2017 do června 2017
- **Výkaz peněžních toků (opravený)** - srovnatelné období 6 měsíců počínaje lednem 2017 do června 2017
- **Výkaz změn vlastního kapitálu (opravený)** - srovnatelné období 6 měsíců počínaje lednem 2017 do června 2017

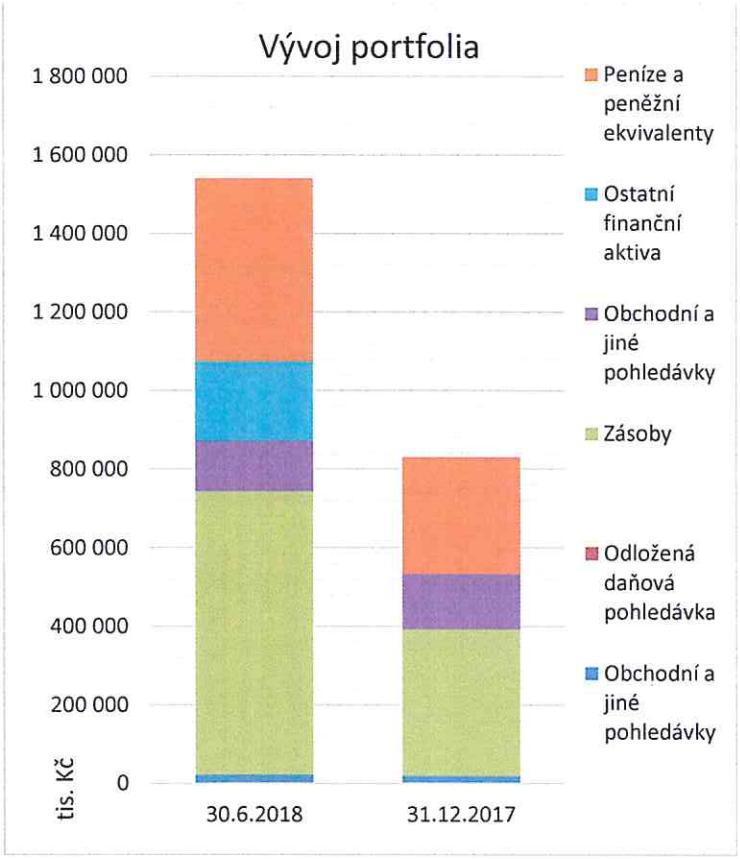
Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8 | IČO: 27437558 | tel.: +420 226 251 010 | fax: +420 226 251 020 | www.amista.cz

Ve sledovaném období mezi 1. 1. 2018 a 30. 6. 2018 došlo k následujícímu vývoji a změnám:

Analýza celkových aktiv

Aktiva oproti předchozímu sledovanému období vzrostla o 85,42 % a dosahují hodnoty 1 541 475 tis. Kč. Celkový růst aktiv o 710 113 tis. Kč nastal zejména v důsledku fúze sloučením, kdy došlo k převodu aktiv, vyjma části, která je předmětem předcházejícího odštěpení do společnosti CENTRAL GROUP 56. investiční s.r.o., vykazovaných do konce roku 2017 ve společnosti CENTRAL GROUP Letňanské zahrady a.s. do Fondu. Fúze vedla zejména ke zvýšení zásob, které činí 720 065 tis. Kč a ostatních finančních aktiv v hodnotě 202 047 tis. Kč, jenž představují investici do cenného papíru, směnky, včetně úroků za sledované období.

Zásadní vliv na aktiva dále měla výplata dividendy akcionářům v celkové výši 452 000 tis. Kč. Nicméně pokles finančních prostředků způsobený výplatou dividendy byl kompenzován na příjmové straně díky stabilním prodejům bytových a nebytových jednotek a již zmiňovanou fúzí, což vedlo v konečném důsledku k celkovému zvýšení peněžních prostředků oproti minulému období o 169 510 tis. Kč.



Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8 | IČO: 27437558 | tel.: +420 226 251 010 | fax: +420 226 251 020 | www.amista.cz

Majetek fondu je tvořen zejména zásobami oceněnými na úrovni pořizovacích nákladů ve výši 720 065 tis. Kč. Zásoby představují bytové a nebytové jednotky z již dostavěných developerských projektů. V následující tabulce je uvedeno podrobnější členění:

Lokalita	Pořizovací cena
Letňany	
Pozemky zastavěné a určené k prodeji	71 432 588
Jednotky určené k prodeji	385 065 471
Smíchov	
Pozemky zastavěné a určené k prodeji	1 191 579
Jednotky určené k prodeji	31 665 488
Uhříněves	
Pozemky zastavěné a určené k prodeji	1 717 748
Jednotky určené k prodeji	11 775 649
Žižkov	
Pozemky zastavěné a určené k prodeji	24 327 393
Jednotky určené k prodeji	128 174 875
Ostatní	
Nedokončený majetek	40 644 318
Technická infrastruktura	24 069 408
CELKEM	**720 064 517**

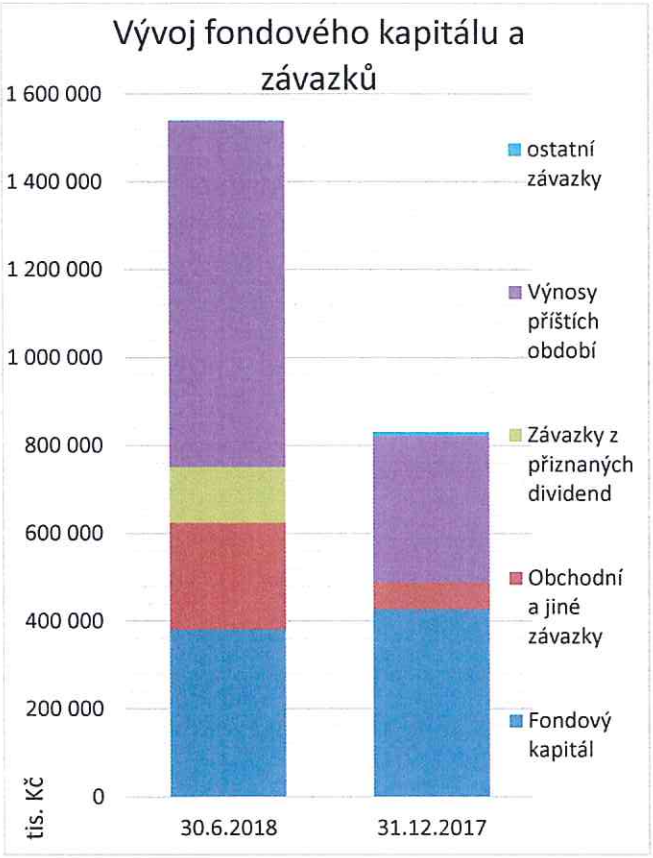
Analýza celkových pasiv

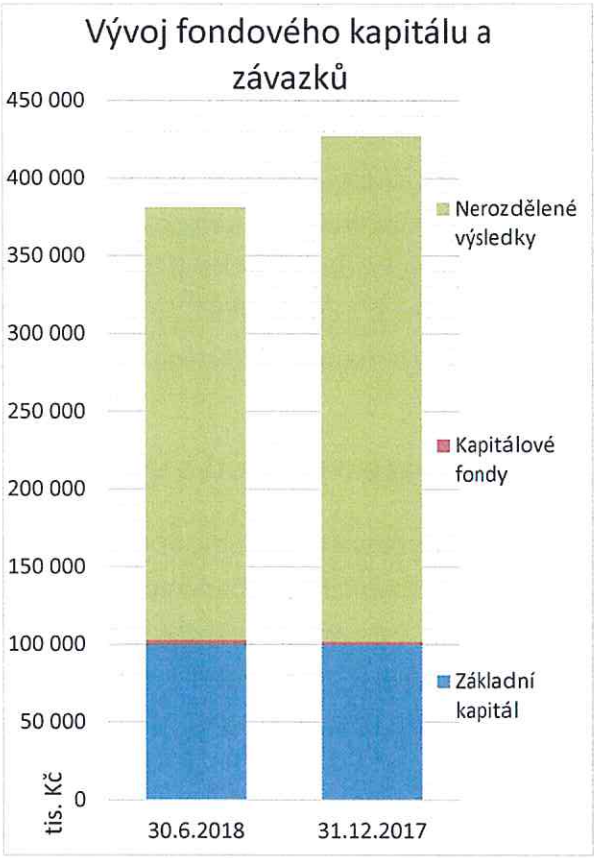
Celková hodnota vlastního kapitálu a závazků se ve sledovaném období zvýšila o 710 113 tis. Kč. Zásadní vliv na tento vývoj má růst závazků o 755 994 tis. Kč, který nastal s ohledem na realizovanou fúzi sloučení v důsledku navýšení přijatých záloh od klientů dle uzavřených smluv a obchodních a jiných závazků.

Kromě zvýšení závazků, došlo rovněž k poklesu vlastního kapitálu v celkové výši 45 881 tis. Kč, a to především na základě rozhodnutí o výplatě dividend a snížení tak nerozděleného zisku o 452 000 tis. Kč.

Výsledkem těchto vlivů je pokles financování investičních aktivit vlastními zdroji z 51 % k 31. 12. 2017 na 25 % k 30. 6. 2018.

Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8 | IČO: 27437558 | tel.: +420 226 251 010 | fax: +420 226 251 020 | www.amista.cz





Analýza hospodaření

Výsledek hospodaření za první pololetí roku 2018 před zdaněním činí 289 054 tis. Kč. Po zdanění vykazuje Fond hospodářský výsledek zisk ve výši 275 202 tis. Kč.
Zisk byl generován zejména na základě tržeb z prodeje bytových a nebytových jednotek v rezidenčních lokalitách na území Hlavního města Prahy, jež dosáhly výše 695 950 tis. Kč. Oproti minulému pololetí zisk před zdaněním vzrostl o 36 %, tedy o částku 76 142 tis. Kč, což je důsledkem stabilního prodeje jednotek.

Analýza Cash Flow

Za první pololetní došlo k čistému zvýšení peněžních prostředků o 169 510 tis. Kč. Hlavní příčinou zvýšení byl tok z provozní činnosti ve výši 280 653 tis. Kč, jenž představuje zejména zisk za sledované období ve výši 275 202 tis. Kč generovaný zejména na základě prodeje. Zvýšení peněžních prostředků z provozní činnosti zároveň pomohl kompenzovat pokles peněžního toku z financování ve výši - 194 222 tis. Kč, který byl způsoben zejména vyplacenou dividendou akcionářům ve výši 452 000 tis. Kč.

Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8 | IČO: 27437558 | tel.: +420 226 251 010 | fax: +420 226 251 020 | www.amista.cz

3. Informace o činnosti Emitenta

- **Činnost Emitenta**

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.

- **Informace o činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta**

Fond ve sledovaném období zhodnocoval svá investiční aktiva zejména prostřednictvím investic do nemovitostních rezidenčních projektů „Residence 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.

- **Informace o předpokládané činnosti Emitenta v následujícím pololetí**

V následujícím období je záměrem Fondu využít stávající příznivý makroekonomický vývoj a nadále udržovat a technicky zhodnocovat nemovitostní portfolio, které je dlouhodobě schopno generovat příjmy a zajišťovat tak investorům nadprůměrné zhodnocení vložených finančních prostředků.

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

Dále je plánována fúze sloučením se společností CENTRAL GROUP Letňanské zahrady a.s., jež je podrobně popsána níže.

Nejvýznamnější podstupovaná rizika Fondu spojená s investiční činností, jsou uvedena níže. Ostatní rizika související s dalšími činnostmi Fondu jsou pak uvedena v rizikovém profilu ve statutu Fondu.

a) Riziko nedostatečné likvidity – riziko spojené s investicemi do nemovitostí

Riziko nedostatečné likvidity obecně spočívá v tom, že určité aktivum Fondu nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu a že Fond z tohoto důvodu nebude schopen dostát svým závazkům v době, kdy se stanou splatnými. Fond pro minimalizaci tohoto rizika sleduje cash

Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8 | IČO: 27437558 | tel.: +420 226 251 010 | fax: +420 226 251 020 | www.amista.cz

flow a ponechává si k dispozici přiměřenou rezervu ke krytí případných neočekávaných výpadků.

Fond vlastní nemovitostní aktiva zejména v Praze a blízkém okolí. Jedná se zejména o byty určené k prodeji. Vzhledem k vývoji na realitním trhu a vysoké poptávce po nemovitostech při zohlednění lokality, ve které se dané nemovitosti nacházejí, lze riziko likvidity, tj. riziko že určité aktivum nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu, považovat za nízké.

S ohledem na možnost Fondu (danou mu statutem) přijímat úvěry, resp. zápůjčky do souhrnné výše desetinásobku fondového kapitálu Fondu, dochází v odpovídajícím rozsahu i ke zvýšení rizika nepříznivého ekonomického dopadu na majetek Fondu v případě chybného investičního rozhodnutí. Zároveň splácení úvěrů, resp. zápůjček má negativní vliv na likviditu Fondu.
K 30. 6. 2018 neevidoval Fond žádné přijaté úvěry ani zápůjčky.

Vzhledem k výše uvedenému je riziko likvidity hodnoceno jako nízké.

b) Riziko vypořádání

Transakce s majetkem Fondu může být zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostát svým závazkům a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu. Fond toto riziko vyhodnocuje při každé transakci (riziko protistrany z hlediska identifikace, ověření bonity apod.). V případě investic Fondu do dluhových cenných papírů jsou transakce uzavírány pouze s protistranou, u které je předpoklad nízkého rizika nesplacení závazků.

Fond je vystaven riziku vypořádání při operacích s nemovitostmi – nákupy a jejich prodeji. K eliminaci tohoto rizika využívá Fond např. institutů notářských a advokátních úschov, příp. vázaných účtů. Zároveň vstupuje do obchodních vztahů pouze s prověřenými protistranami, čímž se snaží toto riziko elimininovat hned na počátku každé transakce.

Riziko smluvního plnění a závazkových vztahů je vyhodnoceno jako nízké.

c) Tržní riziko

Hodnota majetku, do něhož Fond investuje, může stoupat nebo klesat v závislosti na změnách ekonomických podmínek, úrokových měr a způsobu, jak trh příslušný majetek vnímá. Tržní riziko je obecné riziko spojené s filozofií investice do investičního fondu a investor v souladu se statutem Fondu před svou investicí toto obecné riziko musí akceptovat.

Jak již bylo výše zmíněno, Fond očekává pokračování příznivého vývoje na realitním trhu, a proto je toto riziko ve sledovaném období a pro následující pololetí vnímáno jako nízké. Fond se nadále plánuje věnovat prodeji nemovitého majetku z dokončených developerských

Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8 | IČO: 27437558 | tel.: +420 226 251 010 | fax: +420 226 251 020 | www.amista.cz

projektů v oblasti Prahy a blízkého okolí, přičemž u těchto nemovitostí je díky lukrativním lokalitám tržní riziko vnímáno jako nízké.

Tržní riziko lze vyhodnotit jako nízké.

d) Riziko stavebních vad

Stavební vady mohou významně snížit hodnotu nemovitostních aktiv v majetku Fondu. Fond je reálně vystaven riziku stavebních vad u nemovitostí, které již vlastní ve svém portfoliu, a dále pak u nemovitostí, které do svého portfolia nabývá.

Při pořizování starších nemovitostí je toto riziko eliminováno Fondem prostřednictvím odborných posudků o stavu pořizovaných nemovitostí. U nemovitostí pořizovaných výstavbou pak věnuje Fond pozornost zejména pečlivému výběru dodavatele předmětné stavby (reference, zkušenosti), ale také podrobnému vymezení reklamačních podmínek a záruční doby ve smlouvách o dílo.

Riziko stavebních vad je hodnoceno jako nízké.

e) Úvěrové riziko

Riziko spojené s případným nedodržením závazků protistrany Fondu, tj. že emitent investičního nástroje v majetku Fondu či protistrana smluvního vztahu (při realizaci konkrétní investice) nedodrží svůj závazek, případně dlužník pohledávky tuto pohledávku včas a v plné výši nesplatí.
K 30. 6. 2018 neevidoval Fond žádné poskytnuté úvěry ani zápůjčky.

Úvěrové riziko je hodnoceno jako nízké.

f) Ostatní rizika

S ohledem na nemovitostní povahu majetku Fondu nelze vyloučit rizika ovlivňující následnou prodejnost nemovitostí, riziko neatraktivnosti lokality, riziko nedostatečné infrastruktury potřebné k využívání nemovitosti, riziko záplavové zóny, riziko právních vad, obecně rovněž může vstupovat riziko změny platného právního řádu (změny daňových sazeb a legislativy, změny v regulačním plánu, v povoleném koeficientu zástavby) a riziko vyšší moci.

Tato rizika lze hodnotit jako nízká.

Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8 | IČO: 27437558 | tel.: +420 226 251 010 | fax: +420 226 251 020 | www.amista.cz

- **Transakce se spřízněnými stranami Emitenta**

Emitent eviduje ve sledovaném období níže uvedené transakce se spřízněnou stranou:

K 30. 06. 2018 v Kč	Výnosy	Náklady	Nákupy zahrnuté do ocenění zásob	Pohledávky	Závazky	Komentář / smlouva	Propojení
CENTRAL GROUP 57. investiční s.r.o.	-			30 579 685	-	Dohoda o postoupení práv a povinností BD „Rezidence Central Plaza" jednotky 138-05-997.	Společnost je součástí koncernu CENTRAL GROUP
CENTRAL GROUP 58. investiční s.r.o.	-	-		19 518 944	-	Dohoda o postoupení práv a povinností BD „Rezidence Central Plaza" jednotky 138-05-998.	Společnost je součástí koncernu CENTRAL GROUP
CENTRAL GROUP a.s.	290 173	27 769 325	12 669 017	97 083	50 147 360	Jednotlivé položky jsou tvořeny zejména na základě plnění dle uzavřených koncernových smluv.	Akcionář společnosti
CELKEM	**290 173**	**27 769 325**	**12 669 017**	**50 195 712**	**50 147 360**	--	--

- **Ostatní skutečnosti Emitenta**

Valná hromada projednala a schválila na svém jednání dne 25. 5. 2018:

- řádnou účetní závěrku za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 a hospodářský výsledek za toto období, kterým je zisk ve výši 324.503.274,70 Kč;
- převod finančních prostředků z ostatních kapitálových fondů ve výši 2.100.000,- Kč na účet nerozděleného zisku z předchozích let;
- uhrazení neuhrazené ztráty z minulých let ve výši 7.150.190,23 Kč, a to ze zisku z účetního období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017;
- převod části zisku z účetního období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 ve výši 317.353.084,47 Kč na účet nerozděleného zisku z předchozích let;
- výplatu podílu na zisku (dividendy) akcionářům Emitenta v celkové výši 325 000 000,- Kč v návaznosti na schválenou účetní závěrku za účetní období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017, přičemž akcionářům Emitenta bude podíl na zisku Emitenta vyplacen v peněžité formě (jednou tranší se splatností 31. 5. 2018).

Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8 | IČO: 27437558 | tel.: +420 226 251 010 | fax: +420 226 251 020 | www.amista.cz

Projekt Fúze

K datu 29. 6. 2018 došlo ke schválení Projektu fúze sloučením společnosti **CENTRAL GROUP Letňanské zahrady a.s.**, IČO: 28404718, se sídlem Na Strži 1702/65, 140 00 Praha 4, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle B, vložka 14341, jakožto společnosti zanikající (dále jen „Zanikající společnost") a společnosti **CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s.**, IČO: 01769511, se sídlem Na Strži 1702/65, 140 00 Praha 4, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle B, vložka 19178, jakožto společnosti nástupnické (dále jen „Nástupnická společnost"). S ohledem na skutečnost, že výše popsané fúzi předchází odštěpení části jmění ze společnosti **CENTRAL GROUP Letňanské zahrady a.s.** specifikované v Projektu odštěpení sloučením ze dne 29. 6. 2018, do společnosti CENTRAL GROUP 56. investiční s.r.o. IČO: 04370686, se sídlem Na Strži 1702/65, 140 00 Praha 4, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle c, vložka 246278, přechází na Nástupnickou společnost veškeré jmění Zanikající společnosti, vyjma jeho části, která je předmětem předcházejícího odštěpení. Rozhodný den fúze je 1. 1. 2018.

- **Podnikatelská činnost obchodních společností nacházejících se v majetku Emitenta**

Emitent ve svém majetku neeviduje žádné podíly na obchodních společnostech.

Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8 | IČO: 27437558 | tel.: +420 226 251 010 | fax: +420 226 251 020 | www.amista.cz

4. Prohlášení oprávněné osoby Emitenta

Jako oprávněná osoba Emitenta,

tímto prohlašuji,

že při vynaložení odborné péče řádného hospodáře a nejlepšího vědomí podává vyhotovená mezitímní pololetní zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta za sledované období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, činnosti a výsledků hospodaření Emitenta.

V Praze dne 17. září 2018

Ing. Ladislav Franta
místopředseda představenstva
CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s.

5. Finanční část

Příloha č. 1 - Mezitímní účetní závěrka sestavená k a za pololetí končící 30. 6. 2018.

Za správnost odpovídá Bartušek

Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8 | IČO: 27437558 | tel.: +420 226 251 010 | fax: +420 226 251 020 | www.amista.cz

CENTRAL GROUP

MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

sestavená k a za pololetí končící 30. 6. 2018

Název společnosti:	**CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s.**
Sídlo:	**Na Strži 170/65, 140 00 Praha 4 - Nusle**
Právní forma:	**akciová společnost**
IČO:	**017 69 511**

OBSAH MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Výkaz finanční situace (neauditovaný) ... 3
Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (neauditovaný) ... 4
Výkaz peněžních toků (neauditovaný) ... 5
Výkaz změn vlastního kapitálu (neauditovaný) ... 6
Komentáře k mezitímním účetním výkazům (neauditované) ... 7
1. Obecné informace ... 7
2. Prohlášení o shodě s účetními pravidly ... 7
3. Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech ... 7
4. Sezónnost ... 10
5. Odhady ... 10
6. Provozní segmenty ... 10
7. Změny v prezentaci účetních informací za předcházející období ... 11
8. Dodatečné poznámky k účetním výkazům ... 12
8.1. Zásoby ... 12
8.2. Obchodní a jiné pohledávky ... 13
8.3. Ostatní finanční aktiva ... 13
8.4. Peníze, peněžní ekvivalenty a nepeněžní transakce ... 14
8.5. Vlastní kapitál ... 14
8.6. Obchodní a jiné závazky ... 15
8.7. Rezervy ... 15
8.8. Odložené výnosy (závazky ze smluv se zákazníky) ... 15
8.9. Tržby ... 16
8.10. Náklady k tržbám / Správní, odbytové a všeobecné náklady ... 16
8.11. Úrokové výnosy a finanční náklady ... 16
8.12. Daň ze zisku ... 16
8.13. Zisk na akcii ... 17
9. Spřízněné osoby a jejich dopad od účetní závěrky ... 18
9.1. Osoba ovládající ... 18
9.2. Převody čistých aktiv ze společností pod společným ovládáním do Fondu ... 18
9.3. Transakce se spřízněnými stranami ... 19
10. Řízení finančního rizika ... 20
11. Podmíněná aktiva a podmíněné závazky ... 21
12. Čistá hodnota aktiv ... 21
13. Události po rozvahovém dni ... 22
14. Schválení účetní závěrky ... 22

CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s.

Výkaz finanční situace (neauditovaný)

k 30. červnu 2018

(v tisících Kč)

	Poznámka	30. 6. 2018	31. 12. 2017 (opravený)	1. 1. 2017 (opravený)
AKTIVA				
Dlouhodobá aktiva				
Obchodní a jiné pohledávky	8.1	23 009	19 592	115 043
Odložená daňová pohledávka	8.12	15	10	14
Dlouhodobá aktiva celkem		**23 024**	**19 602**	**115 057**
Krátkodobá aktiva				
Zásoby	8.1	720 065	372 769	521 480
Obchodní a jiné pohledávky	8.2	129 438	141 600	132 303
Ostatní finanční aktiva	8.3	202 047	-	-
Peníze a peněžní ekvivalenty	8.4	466 901	297 391	602 494
Krátkodobá aktiva celkem		**1 518 451**	**811 760**	**1 256 277**
Aktiva celkem		**1 541 475**	**831 362**	**1 371 334**
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY				
Vlastní kapitál				
Základní kapitál		100 000	100 000	100 000
Dodatečně vložený kapitál		3 000	2 100	2 000
Nerozdělený zisk		278 391	325 172	574 730
Vlastní kapitál celkem	**8.5**	**381 391**	**427 272**	**676 730**
Dlouhodobé závazky				
Obchodní a jiné závazky	8.6	-	7 042	18 616
Dlouhodobé závazky celkem		**-**	**7 042**	**18 616**
Krátkodobé závazky				
Obchodní a jiné závazky	8.6	243 647	55 604	173 831
Závazky z titulu splatné daně		2 964	9 517	30 080
Rezervy	8.7	50	50	9 946
Závazky z přiznaných dividend	9.3	127 000	-	-
Odložené výnosy	8.8	786 423	331 877	462 131
Krátkodobé závazky celkem		**1 160 084**	**397 048**	**675 988**
Závazky celkem		**1 160 084**	**404 090**	**694 604**
Vlastní kapitál a závazky celkem		**1 541 475**	**831 362**	**1 371 334**

Čistá hodnota aktiv na jednu akcii (v Kč)		**30. 6. 2018**	**31. 12. 2017**	**1. 1. 2017**
Čistá hodnota aktiv na jednu akcii	8.5	381 391	472 272	676 730
Čistá hodnota aktiv na jednu akcii dle ZISIF ***včetně dopadu fúze***	12	624 407	850 875	1 192 345
Čistá hodnota aktiv na jednu akcii dle ZISIF ***bez vlivu fúze***	12	519793	850 875	1 192 345

CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s.

Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2018

(*v tisících Kč*)

	Poznámky	Pololetí končící 30. 6. 2018	Pololetí končící 30. 6. 2017 (opravený)
Tržby	8.9	695 950	597 527
Náklady k tržbám	8.10	-382 932	-366 076
Marže		**313 018**	**231 451**
Správní, odbytové a všeobecné náklady	8.10	-32 487	-25 139
Ostatní provozní výnosy		579	-
Ostatní provozní náklady		-430	-3 238
Úrokové výnosy	8.11	8 401	9 844
Finanční náklady	8.11	-27	-6
Zisk před zdaněním		**289 054**	**212 912**
Daň ze zisku	8.12	-13 852	-10 602
Zisk po zdanění za období		**275 202**	**202 310**
Ostatní úplný výsledek po zdanění za období		-	-
Celkový úplný výsledek za období		**275 202**	**202 310**
Základní / Zředěný zisk na akcii (v Kč)	8.13	**275 202**	**202 310**

CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s.

Výkaz peněžních toků (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2018

(v tisících Kč)

	Poznámky	Pololetí končící 30. 6. 2018	Pololetí končící 30. 6. 2017 (opravený)
Peněžní toky z provozních činností			
Zisk za období		275 202	202 310
Úpravy výsledku o:			
Daňový dopad do výsledku hospodaření	8.12	13 852	10 602
Úrokové výnosy	8.11	-8 401	-9 844
		280 653	203 068
Snížení obchodních a jiných pohledávek		121 674	84 833
Snížení zásob		143 091	231 844
Snížení obchodních a jiných závazků		-84 366	-238 871
Zvýšení (Snížení) odložených výnosů		147 520	-139 484
		608 572	141 390
Poskytnutá půjčka	8.3	-200 000	-480 000
Splátka poskytnuté půjčky		-	90 000
Přijaté úroky		6 354	7 778
Zaplacené daně ze zisku		-51 194	-30 905
Čisté peníze plynoucí z (použité v) provozních činností		**363 732**	**-271 737**
Peněžní toky z financování			
Placené dividendy	9.3	-324 415	-299 400
Srážková daň z vyplacených dividend	9.3	-585	-351
Přímé příplatky akcionářů do kapitálu		-	26 500
Peníze nabyté fúzí pod společným ovládáním	9.2	130 778	72 031
Čisté peníze použité ve financování		**-194 222**	**-201 220**
Čisté zvýšení (snížení) peněz		**169 510**	**-427 957**
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období		297 391	602 494
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období		**466 901**	**129 537**

CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s.

Výkaz změn vlastního kapitálu (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2018

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Dodatečně vložený kapitál	Nerozdělené výsledky	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2018	**100 000**	**2 100**	**325 172**	**427 272**
Změny během prvního pololetí 2018				
Dopad fúze pod společným ovládáním (pozn. 9.2)	-	3 000	127 917	130 917
Převod kapitálu	-	-2 100	2 100	-
Přiznané dividendy (pozn. 9.3)	-	-	-452 000	-452 000
Celkový úplný výsledek	-	-	275 202	275 202
Zůstatek k 30. 6. 2018	**100 000**	**3 000**	**278 391**	**381 391**

(opravený)	Základní kapitál	Dodatečně vložený kapitál	Nerozdělené výsledky	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2017	**100 000**	**2 000**	**574 730**	**676 730**
Změny během prvního pololetí 2017				
Dopad fúze pod společným ovládáním (pozn. 9.2)	-	116 600	113 339	229 939
Příplatky akcionářů do kapitálu	-	26 500	-	26 500
Převod kapitálu	-	-2 000	2 000	-
Přiznané dividendy	-	-	-689 400	-689 400
Celkový úplný výsledek	-	-	202 310	202 310
Zůstatek k 30. 6. 2017	**100 000**	**143 100**	**202 979**	**446 079**

Komentáře k mezitímním účetním výkazům (neauditované)

1. Obecné informace

Mezitímní účetní závěrka je sestavena za společnost CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s. (dále jen „Fond") se sídlem Na Strži 65/1702, 140 00, Praha 4, Česká republika. Fond byl založen v souladu se zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích 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 vedeným Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 19178. Povolení k činnosti investičního fondu bylo udělené Fondu dne 20. 5. 2013 Českou národní bankou.

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. Na základě tohoto rozhodnutí Fond (a) není oprávněn přesáhnout rozhodný limit, (b) je fondem kvalifikovaných investorů a (c) není oprávněn provádět svou vlastní administraci.

Administrátorem Fondu je společnost AMISTA investiční společnost, a.s. Depozitářem Fondu je Česká spořitelna, a.s.

Ke dni 2. 1. 2017 bylo zahájeno obchodování s akciemi Fondu na evropském regulovaném trhu (Burza cenných papírů Praha, a.s.). Fond je v této souvislosti povinen sestavovat svoji účetní závěrku v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS) přijatými Evropskou unií, přičemž za rok končící 31. 12. 2017 sestavil svoji první účetní závěrku v souladu s těmito účetními předpisy.

Předmět podnikání Fondu je činnost fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky čj. 2013/5815/570 ke sp. zn. Sp/2013/369/571 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, konkrétně pozemků a staveb souvisejících s výstavbou bytových domů nebo rodinných domů za účelem jejich následného prodeje.

2. Prohlášení o shodě s účetními pravidly

Mezitímní účetní závěrka byla sestavena v souladu s IAS 34 *Mezitímní účetní výkaznictví* a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC a IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU).

Mezitímní účetní závěrka nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána.

3. Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech

Mezitímní účetní závěrka byla sestavena v konzistenci účetních pravidel aplikovaných v poslední roční účetní závěrce, v níž jsou blíže popsána. V průběhu mezitímního účetního období nedošlo k žádné podstatné změně v aplikovaných účetních pravidlech s výjimkou těch, které jsou popsány v části 7 a které vedly k opravení hodnot prezentovaných za srovnatelné období.

Mezitímní účetní závěrka vychází z předpokladu pokračujícího podniku, který nebyl do data schválení účetní závěrky narušen, a je sestavena na bázi historického ocenění s výjimkou ocenění finančních nástrojů, jejichž pravidla oceňování jsou přiblížena dále.

Vzhledem ke skutečnosti, že mezitímní účetní závěrka neobsahuje všechny informace (zejména popis účetních pravidel) požadované pro běžnou roční účetní závěrku, musí být analyzována

společně a v návaznosti na poslední roční účetní závěrku sestavenou k 31. 12. 2017, která je veřejně publikována.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Fondem

Fond uvážil při sestavování této účetní závěrky následující novelizace IFRS, jejichž účinnost je od 1. 1. 2018 a které neměly významný vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející roční účetní závěrkou za rok 2017:

- IFRS 15 *Výnosy ze smluv se zákazníky* vydaný v květnu 2014 přináší komplexní rámec pro zachycení a ocenění výnosů. Standard plně nahradil IAS 11 *Smlouvy o zhotovení* a IAS 18 *Výnosy* a IFRIC 13 *Zákaznické věrnostní programy*.

  Základní princip IFRS 15 spočívá v posouzení 5ti krokového modelu pro zachycení výnosů: (i) identifikace smlouvy se zákazníkem, (ii) identifikace povinností plnit vyplývající ze smlouvy, (iii) určení transakční ceny, (iv) alokace transakční ceny na povinnosti plnit a (v) uznání výnosu při splnění povinností plnit – buď v čase nebo k určitému okamžiku. Dle IFRS 15 je výnos uznán v okamžiku, kdy dochází k převodu ovládání na zákazníka. Z IFRS 15 vyplývají rozšířené požadavky na zveřejnění.

  Fond uznával výnosy z prodeje zásob – pozemků a staveb do konce roku 2017 dle IAS 18, nikoliv v rozsahu smluv o zhotovení dle IAS 11. Výnosy jsou uznány ve výsledku hospodaření v okamžiku, kdy je nemovitost převedena na zákazníka, resp. dojde k převodu ovládání k nemovitosti. Na základě vhodné analýzy nových požadavků a dosavadních pravidel nebyly shledány změny ve výkaznictví Fondu v důsledku použití IFRS 15 od 1. 1. 2018 a nebyl identifikován žádný dopad na vlastní kapitál (nerozdělené výsledky) k 1. 1. 2018. Výjimkou bude zveřejnění v roční účetní závěrce, které se rozšíří o nově požadované informace.

- IFRS 9 *Finanční nástroje* vydaný v červnu 2014 obsahuje nové požadavky na klasifikaci a oceňování finančních aktiv a závazků, související uznání i odúčtování, znehodnocení finančních aktiv a zajišťovací účetnictví. Standard plně nahradil IAS 39 *Finanční nástroje: účtování a oceňování*.

  Klasifikace – Finanční aktiva

  IFRS 9 obsahuje novou klasifikaci finančních aktiv a související přístup k jejich oceňování, který reflektuje model řízení finančních aktiv. IFRS 9 principiálně obsahuje tři kategorie finančních aktiv: finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou, finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou skrz ostatní úplný výsledek a finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou skrz výsledek hospodaření. IFRS 9 ruší kategorie držená do splatnosti, půjčky a pohledávky a připravená k prodeji.

  S ohledem na portfolio finančních aktiv vykazovaných k 31. 12. 2017 a podnikatelskou činnosti Fondu nedošlo k žádné změně ve výkaznictví Fondu k 1. 1. 2018 při uvážení IFRS 9. Fond nevykazuje žádná finanční aktiva v majetkových nebo dluhových cenných papírech, která by byla oceňována reálnou hodnotou. Všechna finanční aktiva (peněžní prostředky, obchodní pohledávky a krátkodobě splatné poskytnuté půjčky) jsou oceňovaná zůstatkovou hodnotou za použití efektivní úrokové míry a od 1. 1. 2018 došlo pouze k přejmenování kategorie „Půjčky a pohledávky" na „Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou".

  Snížení hodnoty finančních aktiv

  IFRS 9 nahradil model uskutečněných ztrát používaný dle IAS 39 modelem očekávaných ztrát (ECL). Nový model se týká finančních aktiv oceňovaných zůstatkovou hodnotou, případně finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou skrz ostatní úplný výsledek s výjimkou majetkových nástrojů (netýká se Fondu dle stavu prezentovaného v této účetní závěrce). Dle IFRS 9 musí být ztráta ze znehodnocení stanovena buď jako 12ti měsíční očekávaná ztráta nebo jako celoživotní očekávaná ztráta. Přístup uvažující celoživotní očekávanou ztrátu se použije tehdy, pokud úvěrové riziko finančního aktiva k rozvahovému dni vzroste významně od jeho prvotního zachycení. Dále se celoživotní očekávaná ztráta použije vždy na obchodní pohledávky.

Všechna vykazovaná finanční aktiva jsou oceňovaná zůstatkovou hodnotou a jedná se zejména o obchodní pohledávky a peněžní prostředky, výjimečně o krátkodobě splatné poskytnuté půjčky. Na obchodní pohledávky Fond aplikuje přístup celoživotní očekávané ztráty, zatímco na poskytnuté půjčky a peněžní prostředky přístup 12ti měsíční očekávané ztráty. Vzhledem k uznání vyšších ztrát ze znehodnocení obchodních pohledávek v roce 2017, nebyla identifikována na počátku roku 2018, ani během prvního pololetní vyšší očekávaná ztráta. Úvěrové riziko klientů Fondu je výrazně sníženo skutečností, že klienti platí zálohové platby před vlastním prodejem.

Peníze jsou drženy u bank s investičním ratingem, depozitářem Fondu je Česká spořitelna, a.s. s dlouhodobým ratingem A od S&P a pozitivním výhledem (zveřejnění červenec 2018). Fond posoudil možné znehodnocení peněžních prostředků uložených u banky za velmi nízké a nepřistoupil k zachycení odhadu možné úvěrové ztráty související s bankovními vklady v této mezitímní účetní závěrce.

Klasifikace – Finanční závazky

IFRS 9 převzal dosavadní požadavky IAS 39 týkající se klasifikace a oceňování finančních závazků s výjimkou dopadu části přecenění reálné hodnoty závazků do ostatního úplného výsledku z titulu změny úvěrového rizika dlužníka.

Fond nevykazuje žádné závazky v ocenění reálnou hodnotou, a proto použití IFRS 9 k 1. 1. 2018 nevedlo k žádné změně ve výkaznictví.

Zajišťovací účetnictví

Fond nevyužívá zajišťovací účetnictví ve své účetní závěrce.

Přechod na IFRS 9

Změny v účetních pravidlech vyplývající z použití IFRS 9 jsou aplikovány retrospektivně, avšak Fond využil možnost nepřepracovávat srovnatelné informace za období před rokem 2018. K 1. 1. 2018 nebyly identifikovány žádné rozdíly, které by bylo nutné promítnout do úprav vlastního kapitálu (nerozdělených výsledků).

- V červnu 2016 byla vydána novelizace IFRS 2 *Úhrady vázané na akcie* nazvaná „*Classification and Measurement of Share-based Payment Transactions*". Fond nevykazuje žádné transakce v rozsahu IFRS 2.
- V prosinci 2016 byla vydána nová interpretace s označením IFRIC 22 *Foreign Currency Transactions and Advance Consideration*, která vyjasňuje přístup k přepočtu cizoměnových zálohových plateb spojených s pořízením dlouhodobého majetku, zásob nebo naopak i jejich prodeje. Naplňuje-li zálohová platba nepeněžní položku, nevznikají kurzové rozdíly z přepočtu jejího zůstatku. Fond nevykazuje žádné cizoměnové transakce.
- V prosinci 2016 byla vydána novelizace IAS 40 *Investice do nemovitostí* s označením „*Transfers of investment property*", která vyjasňuje podmínky, které musí být naplněny pro převod nemovitosti z/do kategorie investice do nemovitostí. Převod může nastat pouze tehdy, dojde-li skutečně ke změně užívání nemovitosti. Fond nevykazuje investice do nemovitostí a pokud by tak nastalo v budoucnu, budou uváženy postupy vyplývající z vydané a Fondem přijaté novelizace IAS 40.
- V prosinci 2016 byly v rámci *Výročního projektu zlepšení IFRS cyklu 2014-2016* vydány novelizace IFRS 1 *První přijetí IFRS* a IAS 28 *Investice v přidružených a společných jednotkách*. Novelizace IAS 28 se týká jednotek rizikového kapitálu, mezi něž Fond nespadá, a proto se příslušná novelizace Fondu netýká.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána, ale nejsou doposud účinná a nebyla Fondem použita

Do data schválením této účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS, které však nebyly k počátku běžného účetního období účinné a Fond je nepoužil při sestavování této účetní závěrky.

- V lednu 2016 byl vydán nový standard pro leasingy s označením IFRS 16 *Leasingy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2019 nebo později), který přináší podstatnou změnu v účetních pravidlech zachycení leasingových smluv. IFRS 16 nahrazuje IAS 17 a poskytuje komplexní model upravující identifikaci leasingových smluv a jejich zachycení a ocenění v účetní závěrce nájemce a pronajímatele. Zásadní změny přitom přináší pro nájemce, který nově nebude rozlišovat finanční a operativní leasing a většina leasingových smluv (s výjimkou krátkodobých smluv nebo smluv, které se týkají aktiv v malých hodnot) povede k zachycení aktiv a závazků ve výkazu finanční situace podobně jako je v současnosti finanční leasing. IFRS 16 u nájemce zavádí koncept tzv. práva k užívání, které je aktivem po odhadovanou dobu trvání leasingového kontraktu. Pronajímatel bude však nadále klasifikovat leasingovou smlouvu jako finanční nebo operativní leasing, tj. obdobně jako je tomu v současnosti dle IAS 17. V účetním výkaznictví pronajímatele tak ke změnám nedojde.

  Očekávaný dopad přijetí IFRS 16 do výkaznictví Fondu by měl být zanedbatelný, neboť Fond využívá minimum aktiv na operativní leasing jako nájemce v současnosti a žádný leasing není klasifikován jako finanční leasing. Vedení Fondu neočekává v dohledné době změnu ve způsobu financování a využívání aktiv, a proto dopad IFRS 16 bude na výsledky a finanční situaci Fondu prezentovanou v účetní závěrce minimální.

- V květnu 2017 byl vydán nový standard s označením IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2021 nebo později), který přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejní) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojišťovnictví. IFRS 17 nahradí současnou neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4. Fond působí v jiném odvětví, pojistné smlouvy nevykazuje a nový standard dle současného vyhodnocení nijak jeho finanční situaci a výkonnost neovlivní.

- V červnu 2017 byla vydána nová interpretace s označením IFRIC 23 *Uncertainty over Income Tax Treatments* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2019 nebo později), která se váže k IAS 12 *Daně ze zisku* a poskytuje pravidla, jak v účetní závěrce zohlednit nejistoty existující při aplikaci daňového řešení, tj. nejistoty, zdali bude finanční úřad akceptovat daňové řešení použité daňovým subjektem nebo ne. Vedení Fondu bude vyhodnocovat dopad nové interpretace na finanční situaci a výkonnost a zváží, zdali existují situace, které by v důsledku přijetí nové interpretace způsobily úpravy v prezentovaných informacích. Z prvotní analýzy dopadu nových pravidel nejsou zásadní změny očekávány.

4. Sezónnost

Činnost Fondu není významně ovlivněna sezónními výkyvy. Výsledky Fondu jsou závislé na dokončení realitních projektů, do nichž Fond investuje své prostředky za účelem následného prodeje.

5. Odhady

Sestavení mezitímní účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení Fondu uskutečnilo odhady a předpoklady, které ovlivňují hodnoty aktiv a závazků, výnosů a nákladů, jež jsou vykazovány v účetních výkazech a souvisejících komentářích. Při přípravě této mezitímní účetní závěrky nebyly uváženy žádné nové úsudky oproti poslední roční účetní závěrce, které by měly zásadní vliv na finanční situaci a výkonnost Fondu, a stejně tak se neobjevily žádné nové klíčové zdroje nejistoty při odhadech oproti těm, které jsou popsány v poslední roční účetní závěrce sestavené k 31. 12. 2017.

6. Provozní segmenty

Činnost Fondu spočívá v investování do developerských projektů na území ČR, zejména pak výstavby bytových domů na území Hlavního města Prahy. Z pohledu segmentace účetního výkaznictví je Fond uvážen jako jediný provozní segment, a proto informace poskytnuté v mezitímní

účetní závěrce je proto třeba vnímat taktéž za informace zveřejněné v kontextu požadavků IFRS 8.

7. Změny v prezentaci účetních informací za předcházející období

Opravení výsledků prezentovaných ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku za období končící 30. 6. 2017

V pololetní zprávě za období končící 30. 6. 2017 Fond prezentoval své výsledku bez vlivu fúze sloučením sesterské společnosti CENTRAL GROUP Nad Volyňkou a.s., která byla zapsána do obchodního rejstříku 31. 10. 2017, avšak s rozhodným datem k 1. 1. 2017. Jednalo se o podnikovou kombinaci pod společným ovládáním, při níž do Fondu přešla čistá aktiva zahrnutá do konce roku 2016 v samostatné sesterské společnosti. Fond získal nad aktivy a závazky ovládání k rozhodnému dni a od něho se také podílí na výsledcích. Zápis do obchodního rejstříku pouze právně potvrzuje transakci, a to zpětně k rozhodnému dni.

V roční účetní závěrce za rok 2017 jsou výsledky společnosti CENTRAL GROUP Nad Volyňkou a.s. zahrnuty do výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku v celoročním vyjádření a měly být původně zahrnuty i v pololetní zprávě v rozsahu pololetních výsledků.

Důsledkem výše popsané úpravy je zvýšení výsledku hospodaření Fondu za první pololetí roku 2017 v této mezitímní účetní závěrce ve srovnání s hodnotou původně prezentovanou (původně ztráta 1 956 tis. Kč, nově zisk 202 310 tis. Kč).

Pololetní výsledky za první pololetí roku 2017 jsou v této mezitímní účetní závěrce prezentovány taktéž ve struktuře, která koresponduje s poslední roční účetní závěrkou za rok 2017, ale je výrazně odlišná od struktury použité v pololetí zprávě za období končící 30. 6. 2017. Zásadní změna se týká prezentace výsledků z hlavní činnosti – prodej zásob, který byl do konce roku 2017 v rozsahu IAS 18 a od roku 2018 v rozsahu IFRS 15. Výsledky musí být prezentovány na hrubé bázi, tj. výnosy z prodeje odděleně od nákladů na prodej zásob. V pololetní zprávě za rok 2017 byl prezentován pouze čistý dopad.

Úprava prezentace aktiv a závazků ve výkazu finanční situace

Při sestavování této mezitímní účetní závěrky za první pololetí roku 2018 a s výhledem roční účetní závěrky za rok 2018 Fond přistoupil k následujícím úpravám prezentace účetních informací ve výkazu finanční situace, které sebou nesou i zpětnou úpravu srovnatelného období, tj. stavu k 31. 12. 2017 a výsledků za první pololetí 2017. V souladu s požadavky IFRS je zahrnuta do výkazu finanční situace prezentace i počátečních stavů roku 2017, tj. opravený stav k 1. 1. 2017.

Uskutečněné úpravy se týkají následujících skutečností:

- **Daňové závazky** – v poslední roční účetní závěrce za rok 2017 byl ve výkazu finanční situace prezentován samostatně řádek nazvaný „*Daňové závazky*", který zahrnoval závazky z titulu splatné daně z příjmu a taktéž závazky z titulu odvodu daně z přidané hodnoty. S ohledem na požadavky IAS 1, dle nichž je povinnost prezentovat samostatně ve výkazu závazky z titulu splatně daně, nikoliv souhrnné daňové závazky, došlo k reklasifikaci zůstatku z titulu DPH do položky „*Obchodní a jiné závazky*" s relevantním zveřejněním v komentářích jako závazky vůči státu.

v tis. Kč		31. 12. 2017	1. 1. 2017
Původní stav:	Daňové závazky	18 787	41 573
Opravený stav:	Závazky z titulu splatné daně	9 517	30 080
	Obchodní a jiné závazky / Závazky vůči státu	9 270	11 493

- **Peněžní prostředky získané od zákazníků před uznáním výnosu z prodeje** – vzhledem k činnosti Fondu, který pořizuje developerské projekty za účelem jejich rozvoje, přechází na Fond závazky vůči zákazníkům, kteří splácejí kupní cenu nemovitosti již během výstavby s doplatkem časově blízkým vlastnímu převodu ovládání nemovitosti na zákazníka. Fond v poslední roční účetní závěrce za rok 2017 rozlišoval dopad přijatých peněz od zákazníků do

dvou oddělených položek, a to jako přijaté zálohy v rámci položky „*Obchodní a jiné závazky*" a jako „*Výnosy příštích období*". Vzhledem ke stejné ekonomické podstatě obou položek, kdy Fond získává peněžní prostředky a současně mu vzniká závazek vůči zákazníkovi plnit v podobě dodání nemovitosti, došlo k úpravě prezentace, k agregaci dříve oddělených zůstatků a k jejich společné prezentaci jako „*Odložené výnosy*".

Současně dříve vykazovaná část výnosů příštích období zahrnutá mezi dlouhodobé závazky není vyčleněna ve výkazu finanční situace samostatně, ale je součástí celkových odložených výnosů v rámci krátkodobých závazků. Důvodem je souvislost s běžným provozním cyklem Fondu v odvětví stavebnictví. Rozdělení odložených výnosů na krátkodobou a dlouhodobou část nekorespondovalo se zůstatkem zásob, který byl celý zahrnut do krátkodobých aktiv, ačkoliv odložené výnosy jsou v přímé souvislosti právě se zůstatkem zásob. Zůstatek zúčtovatelný v období nad 12 měsíců je zveřejněn v příslušné části komentářů jako doprovodná informace.

v tis. Kč		**31. 12. 2017**	**1. 1. 2017**
Původní stav:	Obchodní a jiné závazky / Přijaté zálohy	142 257	93 037
	Výnosy příštích období (dlouhodobé i krátkodobé)	190 026	369 265
Opravený stav:	Odložené výnosy (závazky ze smluv se zákazníky)	331 877	462 131
	Obchodní a jiné závazky / Obchodní závazky	406	171

Výnosy příštích období prezentované v poslední roční účetní závěrce za rok 2017 zahrnovaly také závazky časově rozlišené představující budoucí peněžní platby, nikoliv závazky charakteru odložených výnosů (2017: 406 tis. Kč, 2016: 171 tis. Kč). Tyto zůstatky jsou reklasifikovány v této mezitímní účetní závěrce mezi obchodní závazky.

- **Poskytnuté zálohy** – v roční účetní závěrce za rok 2017 byly do celkového zůstatku položky „*Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva*" zahrnuty poskytnuté zálohy na vyúčtování roční koncernové režie a současně do položky „*Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva*" byly zahrnuty související závazky ve výši odhadu celkového plnění. Důsledkem bylo navýšení celkové hodnoty aktiv a závazků, neboť zůstatky měly být vzájemně započteny a měla být vykázána pouze čistá pozice, resp. výše zbývajícího závazku, o který povinnost převyšovala již uhrazené zálohy. Tento přístup byl použit při prezentaci zůstatků k 30. 6. 2018 v této mezitímní účetní závěrce a pro srovnatelnost došlo zpětně k následující úpravě:

v tis. Kč		**31. 12. 2017**	**1. 1. 2017**
Původní stav:	Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva / Poskytnuté zálohy	-56 897	-47 297
Opravený stav:	Obchodní a jiné závazky / Obchodní závazky	-56 897	-47 297

8. Dodatečné poznámky k účetním výkazům

8.1. Zásoby

v tis. Kč	**30. 6. 2018**	**31. 12. 2017**
Pozemky určené k výstavbě	71 433	-
Stavby ve výstavbě	170 870	-
Pozemky a stavby ve výstavbě	**242 303**	**-**
Pozemky zastavěné a určené k prodeji	27 237	44 753
Stavby dokončené a určené k prodeji	450 525	328 016
Pozemky a stavby určené k prodeji	**477 762**	**372 769**
Zásoby celkem	**720 065**	**372 769**

Všechny zásoby jsou oceněny na úrovni pořizovacích nákladů. U žádné položky nedošlo v průběhu prvního pololetí 2018 ke snížení na úroveň čisté realizovatelné hodnoty a ve výsledku hospodaření tak nebyla uznána žádná ztráta z takového snížení.

Fúzí sloučením společnosti CENTRAL GROUP Letňanské zahrady a.s. byly k 1. 1. 2018 pořízeny Fondem zásoby, které jsou ve fázi výstavby, a proto k 30. 6. 2018 je prezentován rozpad celkových zásob na zásoby dokončené určené k prodeji a zásoby nedokončené. V jejich případě je očekáváno dokončení v listopadu 2018, resp. v červnu 2019 a nejpozději do 12 měsíců od rozvahového dne by měly být připraveny k prodeji.

8.2. Obchodní a jiné pohledávky

v tis. Kč	**30. 6. 2018**	**31. 12. 2017**
Obchodní pohledávky – krátkodobě i dlouhodobě splatný zůstatek	155 868	156 622
Opravné položky	-4 088	-4 113
	151 780	152 509
Pohledávky vůči státu	602	-
Poskytnuté zálohy a ostatní pohledávky	65	8 683
Obchodní a jiné pohledávky celkem	**152 447**	**161 192**

Část celkového zůstatku obchodních pohledávek je splatný v delším období v důsledku dohod se zákazníky o odložených (postupných) splátkách kupní ceny za prodávanou nemovitost:

v tis. Kč	**30. 6. 2018**	**31. 12. 2017**
Obchodní pohledávky splatné do 12 měsíců	128 771	132 917
Obchodní pohledávky splatné v období nad 12 měsíců	23 009	19 592
Obchodní pohledávky celkem	**151 780**	**152 509**

Účetní hodnota pohledávek, které představují finanční aktiva, se významně neliší od jejich reálné hodnoty s ohledem na splatnost většiny pohledávek v období do 12 měsíců od rozvahového dne.

Vývoj opravných položek v prezentovaných obdobích:

v tis. Kč	**Pololetí končící 30. 6. 2018**	**Rok končící 31. 12. 2017**
Zůstatek na počátku roku	**-4 113**	**-1 419**
ztráty ze znehodnocení uznané ve výsledku hospodaření	-	-2 694
odpis pohledávek	25	-
Zůstatek na konci roku	**-4 088**	**-4 113**

Analýza stáří obchodních pohledávek, které jsou ke konci účetního období po splatnosti, ale nemají sníženou hodnotu:

v tis. Kč		**30. 6. 2018**		**31. 12. 2017**
Pohledávky před splatností		144 528		150 635
Pohledávky po splatnosti, ale nesnížené				
0 - 90 dní	*7 210*		*1 874*	
90 - 180 dní	*42*		-	
Celkem pohledávky po splatnosti, ale nesnížené		7 252		1 874
Obchodní pohledávky celkem		**151 780**		**152 509**

8.3. Ostatní finanční aktiva

V lednu 2018 Fond nakoupil za 200 000 tis. Kč směnku od společnosti Penta Funding, a.s. Směnka je úročena roční úrokovou sazbou 2,38 % p.a. a za první pololetí 2018 Fond uznal ve výsledku naběhlé úrokové výnosy ve výši 2 047 tis. Kč. K 30. 6. 2018 Fond vykazuje pohledávku v celkové výši 202 047 tis. Kč. Směnka byla uhrazena v červenci 2018.

8.4. Peníze, peněžní ekvivalenty a nepeněžní transakce

v tis. Kč	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Peníze uložené na bankovních účtech okamžitě disponibilní	317 201	297 391
Termínové vklady s výpovědní dobou do 90 dní	149 700	-
Peníze a peněžní ekvivalenty celkem	**466 901**	**297 391**

Fond drží všechny peníze na bankovních účtech, které jsou plně disponibilní pro využití Fondem. Fond nevyužívá žádná bankovní přečerpání, která by byla zahrnuta mezi „Peníze" pro účely sestavení výkazu peněžních toků.

V průběhu prvního pololetí roku 2018 došlo k následujícím nepeněžním transakcím, které měly dopad na vývoj rozvahových položek, ale neprojevily se ve výkazu peněžních toků:

- Rozhodnutí vyplatit akcionáři CENTRAL GROUP a.s. dividendu ve výši 127 000 tis. Kč, která nebyla do 30. 6. 2018 uhrazena a představuje krátkodobý závazek k rozvahovému dni.
- K 1. 1. 2018 došlo k podnikové kombinaci pod společným ovládáním, v rámci níž byla do Fondu vložena společností CENTRAL GROUP a.s. čistá aktiva v celkové výši 130 917 tis. Kč představující současně zvýšení vlastního kapitálu Fondu mimo základní kapitál. Část tohoto navýšení představuje peněžní vklad ve výši 130 778 tis. Kč a zbývající část je nepeněžním vkladem ve výši 139 tis. Kč. Rozpad vložených čistých aktiv je zveřejněn v části 9.2.

8.5. Vlastní kapitál

Základní kapitál

K 30. 6. 2018 vykazuje Fond registrovaný a plně splacený základní kapitál ve výši 100 000 tis. Kč, který je složen z 1 000 ks kmenových akcií o nominální hodnotě 100 tis. Kč. V průběhu mezitímního období nedošlo k žádné změně v počtu kmenových akcií, ani výši základního kapitálu. Všechny akcie emitované Fondem představují kmenové akcie a jsou klasifikovány jako vlastní kapitál. S každou akcií je spojen jeden hlas při rozhodování a nesou právo na výplatu dividend.

Dodatečně vložený kapitál

Dodatečně vložený kapitál představuje složku vlastního kapitálu, kterou tvoří vklady akcionářů vložené mimo základní kapitál. Vklady mohou být vyplaceny zpět akcionářům pouze na základě rozhodnutí valné hromady, případně valná hromada může rozhodnout o jejich použití k uhrazení nakumulovaných ztrát z hospodaření minulých let.

Nerozdělené výsledky

Nerozdělené výsledky prezentované ve výkazu finanční situace i výkazu změn vlastního kapitálu zahrnují nakumulované výsledky hospodaření (zisky i ztráty) uplynulých let. V průběhu prvního pololetí 2018 valná hromada rozhodla o výplatě dividend v celkové výši 452 000 tis. Kč, přičemž do konce období byla vyplacena část ve výši 325 000 tis. Kč. K 30. 6. 2018 zbývá vyplatit 127 000 tis. Kč mateřské společnosti CENTRAL GROUP a.s. představující krátkodobý závazek Fondu (částka byla uhrazena v červenci 2018).

Čistá hodnota aktiv na akcii

Fond je investičním fondem, jehož působení podléhá regulaci ze strany České národní banky a který musí naplňovat požadavky na zveřejnění vyplývající ze zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF"). Jedním z požadavků je zveřejnění tzv. čisté hodnoty aktiv na akcii s uvážením oceňovacích metod vyplývajících ze ZISIF. Toto zveřejnění je v části 12.

Níže je stanovena čistá hodnota aktiv na akcii vyplývající z ocenění aktiv a závazků použitých v souladu s IFRS v této účetní závěrce.

	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Čistá aktiva (Vlastní kapitál) v tis. Kč	381 391	427 272
Počet vydaných akcií (v ks)	1 000	1 000
Čistá hodnota aktiv na akcii (v Kč)	**381 391**	**427 272**

8.6. Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Krátkodobě splatný zůstatek		
Obchodní závazky	95 939	9 085
Závazky vůči státu	34 077	9 270
Přijaté zálohy	14 774	12 125
Ostatní závazky	98 857	32 166
	243 647	**62 646**
Dlouhodobě splatný zůstatek		
Ostatní závazky	-	7 042
Obchodní a jiné závazky celkem	**243 647**	**69 688**

Ostatní závazky zahrnují k 30. 6. 2018 závazky vůči spřízněným stranám, konkrétně závazek vůči panu Mgr. Dušanu Kunovskému, LL.M. ve výši 78 574 tis. Kč a závazek vůči CENTRAL GROUP a.s. ve výši 18 753 tis. Kč v souvislosti s odloženými platbami zákazníků. Dále závazek ve výši 1 530 tis. Kč vůči zákazníkům v důsledku uhrazení vyšší kupní ceny a Fondu vzniká povinnost navrácení přeplatku.

Účetní hodnota závazků, které představují finanční závazky, se významně neliší od jejich reálné hodnoty s ohledem na splatnost většiny závazků v období do 12 měsíců od rozvahového dne.

Vedení Fondu posoudilo riziko likvidity spojené s vypořádáním existujících závazků za nízké.

8.7. Rezervy

Fond tvoří výjimečně rezervy na záruční opravy, neboť plnění vůči zákazníkům je plně kryto partnerskými vztahy s dodavateli, kteří se podílejí na výstavbě developerských projektů. Fond tak odhaduje své riziko případného plnění za velmi malé a rezervy dosahují zanedbatelné výše. K 30. 6. 2018 Fond eviduje rezervu na záruční opravy v odhadované výši 50 tis. Kč, přičemž v průběhu mezitímního období nedošlo k událostem, které by zakládaly její navýšení či snížení oproti stavu k 31. 12. 2017.

8.8. Odložené výnosy (závazky ze smluv se zákazníky)

v tis. Kč	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Odložené výnosy zúčtovatelné do 12 měsíců	754 040	309 025
Odložené výnosy zúčtovatelné v období nad 12 měsíců	32 383	22 852
Odložené výnosy celkem	**786 423**	**331 877**

Odložené výnosy představují závazky vyplývající ze smluv se zákazníky a jedná se o peněžní prostředky přijaté Fondem od zákazníků před naplněním podmínek pro zachycení tržby, tj. před převodem ovládání nemovitosti na zákazníka. K převodu ovládání dochází podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, přičemž zákazníky hradí smluvenou cenu nemovitosti již po dobu její výstavby.

8.9. Tržby

v tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2018	Pololetí končící 30. 6. 2017
Tržby z prodeje zásob	690 838	593 739
Tržby z poskytování souvisejících služeb	5 112	3 788
Tržby celkem	**695 950**	**597 527**

Tržby z prodeje zásob realizuje Fond prodejem bytových a nebytových jednotek v rezidenčních lokalitách na území Hlavního města Prahy a přilehlého okolí. Fond uznává tržby z prodeje v okamžiku podání návrhu na vklad vlastnického práva zákazníka do katastru nemovitostí. Peněžní prostředky uhrazené zákazníkem před podáním návrhu na vklad jsou tak uznány v rámci krátkodobých závazků jako odložené výnosy (tzv. závazky ze smluv) a jsou zveřejněny v části 8.8.

8.10. Náklady k tržbám / Správní, odbytové a všeobecné náklady

Náklady k tržbám

Náklady k tržbám představují hodnotu prodaných nemovitostí ve výši jejich pořizovacích nákladů, kterými jsou vlastní náklady na výstavbu prodaných jednotek.

Správní, odbytové a všeobecné náklady

Správní, odbytové a všeobecné náklady zahrnují náklady spojené s řízením a administrativou Fondu, služby znalců související s oceňováním nemovitostí, právní a ekonomické služby, marketing a služby spojené s prodejem nemovitostí.

Správní, odbytové a všeobecné náklady zahrnují následující nákladové druhy:

v tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2018	Pololetí končící 30. 6. 2017
Provize a poplatky ke koncernové smlouvě	18 573	11 300
Autorská práva za užití ochranné známky	6 699	4 567
Poradenské služby (účetní, daňové a právní služby, audit)	1 338	802
Náklady na administrátora	421	420
Náklady na depozitáře	120	120
Reklama, propagace a podpora prodeje	1 843	2 853
Daně a poplatky	449	369
Ostatní náklady	3 044	4 707
Správní, odbytové a všeobecné náklady celkem	**32 487**	**25 139**

Fond za prezentovaná období neměl žádné zaměstnance, a proto nevykazuje žádné osobní náklady.

8.11. Úrokové výnosy a finanční náklady

Úrokové výnosy v celkové výši 8 401 tis. Kč (2017: 9 844 tis. Kč) zahrnují úrokové výnosy kalkulované u pohledávek z prodeje nemovitostí s poskytnutím odložené splatnosti (2018: 5 798 tis. Kč; 2017: 4 782 tis. Kč), úrokové výnosy z poskytnutých půjček (2018: 2 047 tis. Kč; 2017: 4 793 tis. Kč) a úrokové výnosy z vkladů na bankovních účtech (2018: 556 tis. Kč; 2017: 269 tis. Kč).

Finanční náklady představují různé bankovní poplatky. Fond není zatížen žádnými úrokovými náklady.

8.12. Daň ze zisku

Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

Splatná daň je kalkulována z daňového zisku Fondu stanoveného v souladu s daňovou legislativou ČR, přičemž vlivem daňově neuznatelných nákladů a výnosů se zdanitelný zisk liší od výsledku

hospodaření prezentovaného v účetní závěrce. Fond vzhledem ke svému statutu základního investičního fondu podléhá daňové sazbě 5 %.

Celkový daňový náklad prezentovaný ve výsledku hospodaření je dán následujícím dopadem splatné a odložené daně:

v tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2018	Pololetí končící 30. 6. 2017
Splatný daňový náklad	14 452	10 620
Úprava splatné daně související s předcházejícím obdobím	-595	-18
Splatný daňový náklad	**13 857**	**10 602**
Odložený daňový výnos z titulu změny přechodných rozdílů	-5	-
Celkový daňový náklad	**13 852**	**10 602**

Sesouhlasení celkového daňového nákladu k výsledku hospodaření před zdaněním lze zobrazit následujícím způsobem:

v tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2018	Pololetí končící 30. 6. 2017
Zisk před zdaněním	289 054	212 912
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daň kalkulovaná z výsledku hospodaření	14 452	10 646
Daňový dopad daňově neuznatelných nákladů a výnosů	-5	-26
Dopad úpravy daňové povinnosti předcházejícího období	-595	-18
Celkový daňový náklad	**13 852**	**10 602**
Efektivní daňová sazba	**4,79 %**	**4,98 %**

Odložená daň ve výkazu finanční situace

Odložená daň vychází ze zdanitelných a odčitatelných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou následujících aktiv a závazků:

	30. 6. 2018		31. 12. 2017	
v tis. Kč	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Zásoby	12	-	7	-
Rezervy	3	-	3	-
Odložená daň celkem	**15**	**-**	**10**	**-**

Změna odložené daňové pohledávky v průběhu mezitímního období je ovlivněna pouze změnou přechodných rozdílů Fondu a představuje dopad do výsledku hospodaření za první pololetí 2018 ve výši 5 tis. Kč (odložený daňový výnos).

8.13. Zisk na akcii

Kalkulace základního zisku na akcii vychází z výsledku hospodaření přiřaditelného akcionářům Fondu za období a průměrného počtu kmenových akcií:

	Pololetí končící 30. 6. 2018	Pololetí končící 30. 6. 2017
Zisk za období (v tis. Kč)	275 202	202 310
Průměrný počet kmenových akcií (ks)	1 000	1 000
Zisk na akcii – základní i zředěný (v Kč)	275 202	202 310

Vzhledem k tomu, že Fond neemitoval žádné potenciální kmenové akcie, je zředěný zisk na akcii shodný s hodnotou základního zisku na akcii.

Průměrný počet kmenových akcií je shodný se stavem platným k rozvahovému dni, neboť za prezentovaná období nedošlo ke změně v objemu emitovaných kmenových akcií.

9. Spřízněné osoby a jejich dopad od účetní závěrky

9.1. Osoba ovládající

Fond je součástí skupiny CENTRAL GROUP, jejíž mateřskou společností je společnost CG CZ Ltd. se sídlem Stasikratous 20, 1065 Nicosia, Kyperská republika, přičemž přímými akcionáři Fondu jsou:

Akcionáři Fondu a jejich podíl na základním kapitálu Fondu	30. 6. 2018	31. 12. 2017
CENTRAL GROUP a.s.	49,10 %	49,10 %
CENTRAL GROUP – divize nemovitosti, s.r.o.	49,70 %	49,70 %
Fyzické osoby	1,20 %	1,20 %
	100,00 %	**100,00 %**

Podíl na základním kapitálu je shodný s podílem na hlasovacích právech. Nejvyšší ovládající osobou skupiny CENTRAL GROUP, a tedy i Fondu, je pan Mgr. Dušan Kunovský, LL.M.

9.2. Převody čistých aktiv ze společností pod společným ovládáním do Fondu

Fúze sloučením společnosti CENTRAL GROUP Letňanské zahrady a.s. s Fondem (1. 1. 2018)

K 1. 1. 2018 došlo v rámci fúze sloučením k převodu čistých aktiv vykazovaných do konce roku 2017 ve společnosti CENTRAL GROUP Letňanské zahrady a.s. do Fondu. Společnost CENTRAL GROUP Letňanské zahrady a.s. fúzí zanikla, přičemž do konce roku 2017 byla 100% dceřinou společností společnosti CENTRAL GROUP a.s.

Transakce byla zachycena jako podniková kombinace pod společným ovládáním, při níž Fond jakožto ekonomický i právní nástupce převzal čistá aktiva zanikající společnosti v účetním ocenění s přímým dopadem na vlastní kapitál. Přehled převzatých aktiv a závazků s vyčíslením celkového dopadu na vlastní kapitál, který je zobrazen ve výkazu změn vlastního kapitálu, poskytuje následující tabulku:

v tis. Kč	CENTRAL GROUP Letňanské zahrady a.s.
Zásoby	490 387
Obchodní a jiné pohledávky	56 032
Peníze	130 778
Krátkodobá aktiva celkem	**677 197**
Obchodní a jiné závazky	-66 619
Splatná daň z příjmu	-30 784
Odložené výnosy (závazky ze smluv se zákazníky)	-448 877
Krátkodobé závazky celkem	**-546 280**
Čistá aktiva převzatá v rámci podnikové kombinace pod společným ovládáním (přímý dopad do vlastního kapitálu Fondu)	**130 917**
z toho: úprava dodatečně vloženého kapitálu	3 000
úprava nerozdělených výsledků	127 917

Fúze sloučením společnosti CENTRAL GROUP Nad Volyňkou a.s. a CENTRAL GROUP Rezidence Na Bertramce s.r.o. s Fondem (1. 1. 2017)

K 1. 1. 2017 došlo v rámci fúze sloučením k převodu čistých aktiv vykazovaných do konce roku 2016 ve společnostech CENTRAL GROUP Nad Volyňkou a.s. a CENTRAL GROUP Rezidence Na Bertramce s.r.o. do Fondu. Společnosti CENTRAL GROUP Nad Volyňkou a.s. a CENTRAL GROUP Rezidence Na Bertramce s.r.o fúzí zanikly, přičemž do data zápisu fúze byly 100% dceřinými společnostmi společnosti CENTRAL GROUP a.s.

Transakce byla zachycena jako podniková kombinace pod společným ovládáním, při níž Fond jakožto ekonomický i právní nástupce převzal čistá aktiva zanikajících společností v účetním

ocenění s přímým dopadem na vlastní kapitál. Přehled převzatých aktiv a závazků s vyčíslením celkového dopadu na vlastní kapitál, který je zobrazen ve výkazu změn vlastního kapitálu, poskytuje následující tabulka:

v tis. Kč	CENTRAL GROUP Nad Volyňkou a.s.	CENTRAL GROUP Rezidence Na Bertramce s.r.o.	Celkem
Odložená daňová pohledávka	291	-	291
Zásoby	164 777	81 619	246 396
Obchodní a jiné pohledávky	26 621	1 373	27 994
Peníze	71 443	588	72 031
Krátkodobá aktiva celkem	**263 132**	**83 580**	**346 712**
Obchodní a jiné závazky	-112 136	-4 389	-116 525
Splatná daň z příjmu	-	-248	-248
Krátkodobé závazky celkem	**-112 136**	**-4 637**	**-116 773**
Čistá aktiva převzatá ke dni fúze	**150 996**	**78 943**	**229 939**
z toho: úprava dodatečně vloženého kapitálu	31 500	85 100	116 600
úprava nerozdělených výsledků	119 496	-6 157	113 339

9.3. Transakce se spřízněnými stranami

Všechny transakce se spřízněnými stranami jsou založeny na podmínkách shodných s transakcemi s nespřízněnými stranami. Zůstatky nesplacené k rozvahovému dni nejsou nijak zajištěny a jejich vypořádání se očekává formou peněžní platby. Fond nepřistoupil ke snížení hodnoty žádné z evidovaných pohledávek.

Obchodní vztahy se spřízněnými stranami

Fond v rámci své obchodní činnosti realizuje transakce s mateřskou společností a dalšími společnostmi ve skupině CENTRAL GROUP (celkově se spřízněnými stranami). Z uskutečněných transakcí vyplývají následující zůstatky:

	Pohledávky		Závazky	
v tis. Kč	**30. 6. 2018**	**31. 12. 2017**	**30. 6. 2018**	**31. 12. 2017**
Nejvyšší ovládající osoba – Mgr. Dušan Kunovský, LL.M.	-	-	78 574	-
Mateřská společnost CENTRAL GROUP a.s.	97	-	50 147	21 060
Sesterské společnosti ve skupině CENTRAL GROUP	50 099	60 987	-	-
Zůstatky vůči spřízněným stranám celkem	**50 196**	**60 987**	**128 721**	**21 060**

V průběhu mezitímního období 2018 a 2017 Fond realizoval spřízněné transakce v následujícím objemu nákladů a výnosů:

v tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2018	Pololetí končící 30. 6. 2017
Poskytnuté služby (výnosy ve výsledku Fondu)	290	2 405
Nakoupené služby (náklady ve výsledku Fondu)	27 769	18 998
Nákupy zahrnuté do ocenění zásob a souvisejících nákladů	12 669	7 143

Poskytované služby (zejména provize za zprostředkování), nakupované služby (řízení Fondu, autorská práva za ochrannou známku, vedení účetnictví apod.) a nákupy zásob představují plně transakce s mateřskou společností CENTRAL GROUP a.s. Nevypořádané zůstatky pohledávek za sesterskými společnostmi jsou důsledkem dříve postoupených práv a povinností.

Přiznané a vyplacené dividendy

V květnu 2018 byly přiznány akcionářům Fondu dividendy v celkové výši 325 000 tis. Kč, přičemž společnostem ve skupině CENTRAL GROUP náležela dividenda ve výši 321 100 tis. Kč.

V červnu 2018 bylo rozhodnuto o výplatě dividendy ve výši 127 000 tis. Kč společnosti CENTRAL GROUP a.s. z nerozdělených zisků převzatých do Fondu fúzí společnosti CENTRAL GROUP Letňanské zahrady a.s. K 30. 6. 2018 Fond vykazuje v dané výši závazek a k jeho úhradě došlo v červenci 2018.

10. Řízení finančního rizika

Fond za prezentovaná období investoval do developerských projektů a nabyl bytové a nebytové jednotky v rezidenčních lokalitách za účelem jejich následného prodeje s cílem zhodnocení prostředků získaných od akcionářů v úrovni vyšší, než je výnosnost vyplývající z dlouhodobých úrokových sazeb. V souladu se svým statutem a v důsledku svých investičních strategií je tak Fond vystaven vlivu tržního rizika a dalších rizik (úvěrové riziko, riziko likvidity – celkově tzv. finanční rizika). Konkrétní finanční rizika, která ovlivňují finanční situaci a výkonnost Fondu, plynou z užívání a vykazování finančních nástrojů – aktivních i pasivních.

Měnové riziko

Všechna aktiva Fondu jsou investována v rámci České republiky, Fond nevykazuje žádné transakce, ani zůstatky v cizí měně, a proto jeho finanční situace, ani výkonnost není ovlivněna měnovým rizikem.

Riziko likvidity

Riziko likvidity je spojeno se schopností Fondu dostát svých finančních povinností a splatit závazky. Fond je velmi silný a stabilní ve výši svých vlastních peněžních prostředků (k 30. 6. 2018: 466 901 tis. Kč), nevykazuje žádné úvěry a do analýzy likvidity vstupují pouze obchodní závazky vůči obchodním partnerům a závazky vůči spřízněným stranám (k 30. 6. 2018: 321 796 tis. Kč). Vzhledem k vzájemnému poměru, kdy disponibilní peněžní prostředky převyšují zůstatek finančních závazků, a to i včetně případného navýšení o daňové krátkodobě splatné závazky (k 30. 6. 2018: 37 040 tis. Kč), lze považovat riziko likvidity za velmi nízké a nezávislé na posouzení úvěrového rizika.

Úrokové riziko

Úrokové riziko je riziko změny reálné hodnoty fixně úročeného finančního nástroje nebo riziko změny budoucích peněžních toků plynoucích z variabilně úročených finančních nástrojů v důsledku změn tržní úrokové míry.

Fond nevykazuje žádné variabilně úročené finanční nástroje a není tak ovlivněn úrokovému riziku změny budoucích úrokových plateb. Fond nevykazuje žádné finanční nástroje v reálné hodnotě a není ovlivněn riziku změny reálné hodnoty vlivem změny úrokových sazeb.

Úvěrové riziko

Úvěrové riziko vyplývá z rizika, že protistrana (zákazník, dlužník) nesplní své smluvní závazky a Fondu tak vznikne finanční ztráta. Úvěrové riziko je rozděleno mezi klienty, kterým Fond prodává nemovitosti, a banky, v nichž jsou uloženy peněžní prostředky. Prodej nemovitostí je však do značné míry předfinancován zákazníkem již před vlastním převodem ovládání, neboť zákazníci hradí smluvní cenu postupně již v průběhu výstavby a doplatek při převodu. Úvěrové riziko spojené s existencí obchodních pohledávek je velmi nízké (k 30. 6. 2018 představují obchodní pohledávky necelých 10 % celkových aktiv Fondu).

Ostatní finanční aktiva ve výši 202 047 tis. Kč představují fixně úročenou krátkodobě splatnou směnku – uhrazenou v červenci 2018 a i v jejím případě lze hodnotit k 30. 6. 2018 úvěrové riziko za velmi nízké s ohledem na posouzení finanční síly věřitele, finanční skupiny PENTA.

Peněžní prostředky jsou uloženy u následujících bank, s nimiž je spojeno související úvěrové riziko:

v tis. Kč	**30. 6. 2018**	**31. 12. 2017**
Česká spořitelna, a.s.	49 606	43 626
ČSOB a.s.	18 532	-
Equa bank a.s.	249 048	253 756
J&T Banka, a.s.	149 700	-
Oberbank AG, pobočka ČR	8	8
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	7	-
Celkem peněžní prostředky	**466 901**	**297 391**

Všechny peněžní prostředky jsou plně disponibilní, v případě zůstatku uloženého u J&T Banka, a.s. se jedná o termínový vklad s výpovědní dobou do 33 dní. Česká spořitelna, a.s., která je zároveň depozitářem Fondu, a ČSOB a.s. jsou banky s dlouhodobým úvěrovým ratingem A a pozitivním výhledem. V případě Equa bank a.s. a J&T Banka, a.s. úvěrový rating není k dispozici. Jedná se však o stabilní a dlouhodobě existující finanční instituce se sídlem v ČR a úvěrové riziko s nimi spojené bylo vyhodnoceno Fondem jako velmi nízké.

11. Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

Fond nevede žádné právní spory, z nichž by pro něj plynuly podmíněné závazky, případně podmíněná aktiva. Nejsou evidovány ani další skutečnosti, které by naplňovaly podmínky pro zveřejnění podmíněných závazků.

12. Čistá hodnota aktiv

Společnost CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s. je investičním fondem, jehož působení podléhá regulaci ze strany České národní banky a který musí naplňovat požadavky na zveřejnění vyplývající ze zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF"). Jedním z požadavků je zveřejnění tzv. čisté hodnoty aktiv na akcii, přičemž pro účely stanovení její výše stanoví ZISIF následující:

(1) Majetek a dluhy investičního fondu z investiční činnosti se oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie 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.

Čistá hodnota aktiv na akcii je ukazatelem, který nevyplývá z požadavků IFRS a IFRS tedy nestanoví postupy, jak jej kalkulovat. Jedná se o tzv. alternativní výkonnostní ukazatel, který Fond zveřejňuje s ohledem na požadavky ZISIF a jeho výše se stanoví v souladu s požadavky ZISIF.

Z požadavků ZISIF vyplývá povinnost ocenit aktiva a závazky Fondu reálnou hodnotou, ačkoliv takové ocenění nekoresponduje s požadavky IFRS. Hlavní dotčenou oblastí jsou zásoby, které jsou ve výkazu finanční situace oceněny v souladu s IAS 2 v nižší z pořizovací ceny a čisté realizovatelné hodnoty, nikoliv ve výši jejich reálné hodnoty. Pro účely stanovení čisté hodnoty aktiv na akcii dle ZISIF je výše čistých aktiv vyplývající z výkazu finanční situace upravena o rozdíl mezi odhadnutou reálnou hodnotou zásob sníženou o související odloženou daň a jejich oceněním prezentovaným v souladu s IFRS:

	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Čistá aktiva vyplývající z výkazu finanční situace (v tis. Kč)	381 391	427 272
Dopad úpravy ocenění zásob na reálnou hodnotu (v tis. Kč)	255 806	445 897
Dopad úpravy ocenění souvisejícího odloženého daňového závazku (v tis. Kč)	-12 790	-22 294
Čistá aktiva pro účely ZISIF (v tis. Kč) včetně dopadu fúze	**624 407**	**850 875**
Počet vydaných kmenových akcií (v ks)	1 000	1 000
Čistá hodnota aktiv na akcii dle ZISIF (v Kč) včetně dopadu fúze	**624 407**	**850 875**

Pokud by byla uvážena k 30. 6. 2018 pouze aktiva a závazky Fondu (právní pohled) bez zahrnutí aktiv a závazků plynoucích do Fondu fúzí sloučením (viz 9.2), struktura aktiv a závazků a z ní vyplývající hodnota čistých aktiv Fondu, potažmo hodnota čistých aktiv na jednu akcii by byla následující:

	30. 6. 2018
Zásoby	463 230
Obchodní a jiné pohledávky	124 666
Ostatní finanční aktiva	202 047
Peníze a peněžní ekvivalenty	82 013
Aktiva celkem	**871 956**
Obchodní a jiné závazky	137 764
Závazky z titulu splatné daně	2 726
Rezervy	50
Odložené výnosy	189 338
Odložený daňový závazek	22 285
Závazky celkem	**352 163**
Čistá aktiva pro účely ZISIF (v tis. Kč) bez vlivu fúze	**519 793**
Počet vydaných kmenových akcií (v ks)	1 000
Čistá hodnota aktiv na akcii dle ZISIF (v Kč) bez vlivu fúze (viz 9.2)	**519 793**

13. Události po rozvahovém dni

Dne 19. 7. 2018 došlo k úhradě závazku z nevyplacených dividend ve výši 127 000 tis. Kč společnosti CENTRAL GROUP a.s.

Dne 24. 7. 2018 byla uhrazena směnka společností Penta Funding, a.s., kterou Fond vykazuje k 30. 6. 2018 ve výši 202 047 tis. Kč v rámci krátkodobých aktiv. Zároveň dne 24. 7. 2018 Fond nakoupil za 200 000 tis. Kč novou směnku od společnosti Penta Funding, a.s., která je úročena roční úrokovou sazbou 3,85 % p.a. a je splatná k 24. 7. 2019.

V období po rozvahovém dni nedošlo k žádné další významné události či transakci, která by nebyla zohledněna v této mezitímní účetní závěrce.

14. Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 31. 8. 2018.

Ing. Ladislav Franta
místopředseda představenstva

Za správnost odpovídá
CENTRAL GROUP