

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2016

Název společnosti:	CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond a.s.
Sídlo:	Na Strži 1702/65, 140 00 Praha 4
Právní forma:	akciová společnost
IČ:	284 60 120

Obsah

A. Čestné prohlášení	- 1 -
B. Zpráva nezávislého auditora.....	- 2 -
C. Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti investičního Fondu a o stavu jejich majetku	- 2 -
D. Informace pro akcionáře	- 5 -
E. Profil Fondu	- 16 -
F. Zpráva o vztazích	- 22 -
G. Finanční část	- 28 -

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 a.s. (dále také „Emitent“ nebo „Fond“) za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta.

V Praze dne 19. duben 2017



Ing. Ladislav Franta
místopředseda představenstva

B. Zpráva nezávislého auditora



Zpráva nezávislého auditora

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond a.s.**, se sídlem Na Strži 65/1702, Praha 4 Nusle, identifikační číslo 284 60 120, (dále také společnost) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2016, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 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 aktiv a pasiv společnosti **CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond a.s.** k 31. 12. 2016 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016, v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

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 dlouhodobého hmotného majetku reálnou hodnotou

K 31. prosinci 2016 měl dlouhodobý hmotný majetek reálnou hodnotu 718 528 tis. Kč. Dlouhodobý hmotný majetek je tvořen v rozhodující míře investicemi do nemovitostí. Účetní hodnota tohoto majetku byla stanovena na základě znaleckého posudku, s použitím porovnávací metody a ve vybraných případech ceny sjednané. Ověření ocenění dlouhodobého hmotného majetku jsme vyhodnotili jako hlavní záležitost auditu z důvodu významnosti použitého profesionálního úsudku a s ohledem na vykazované hodnoty těchto investic do nemovitostí.

Posuzovali jsme, zda postupy použité externím znalcem pro stanovení reálné hodnoty investic do nemovitostí vedly k ocenění v souladu s požadavky Zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech, Zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví a dalších souvisejících předpisů.

Pro ověření přiměřenosti účetních odhadů ocenění investic do nemovitostí 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 zaúčtované 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 příslušná doúčtování.

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na skutečnost uvedenou v bodě 1 přílohy k účetní závěrce, kde je uvedeno, že běžné účetní období není plně srovnatelné s minulým účetním obdobím z důvodu prodloužení srovnatelného účetního období kvůli přeměně sloučením nástupnické společnosti CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond a.s. se zanikajícími společnostmi CENTRAL GROUP Javorová čtvrt' a.s. a CENTRAL GROUP Nové Pitkovice II. a.s. k rozhodnému dni 1. lednu 2014. Údaje o výnosech a nákladech za srovnatelné období do 31. 12. 2015 jsou uváděny za období 24 měsíců tj. od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2015.

Dále upozorňujeme na skutečnost uvedenou v bodě 3.23, který popisuje významné události po datu účetní závěrky. Společnost v roce 2017 zahájila přípravu fúze sloučením s rozhodným dnem k 1. 1. 2017. Fúzí dojde ke sloučení společností CENTRAL GROUP Rezidence Palmovka a.s. a CENTRAL GROUP Petrohradská a.s., jako společností zanikajících, se společností CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond a.s., jako nástupnickou společností. Předpokládaný zápis do veřejného rejstříku je 1. 8. 2017.

Tyto skutečnosti nepředstavují výhradu.

Jiné skutečnosti

Účetní závěrku společnosti CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond a.s. k 31. 12. 2015 ověřoval jiný auditor, který ve své zprávě ze dne 15. 4. 2016 vydal k této závěrce výrok bez výhrad.

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou 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 vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné 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 nepřetržitého trvání 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 nepřetržitě trvat. 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 nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

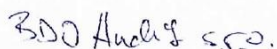
Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.


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.

V Praze dne 27. dubna 2017

Auditorská společnost:

Statutární auditor:


BDO Audit s. r. o.
evidenční číslo 018


Ing. Lukáš Hendrych
evidenční číslo 2169

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

ČINNOST FONDU V ROCE 2016

Investičním cílem CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond a.s. (dále také „Fond“) je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úroveň 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 investic do nemovitostních rezidenčních projektů v atraktivních lokalitách v hlavním městě Praha a jeho blízkém okolí, 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 18. 1. 2016 byly cenné papíry kolektivního investování společnosti CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond a.s., přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s.

Dále byla k datu 31. 8. 2016 do obchodního rejstříku zapsána fúze společnosti CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond a.s. se společnostmi CENTRAL GROUP Švehlova s.r.o. a CENTRAL GROUP Nová Nikolajka a.s. s rozhodným dnem 1. 1. 2016.

HOSPODAŘENÍ FONDU

Řádná účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 („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 2016 vykázaným hospodářským výsledkem před zdaněním ve výši 280 817 tis. Kč

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

STAV MAJETKU

Majetek Fondu meziročně vzrostl o 5 %, tj. o 49 812 tis. Kč. Největší nárůst majetku je patrný v dlouhodobém majetku, který je způsoben zejména s ohledem na realizovanou fúzi sloučením k datu 1. 1. 2016, kdy došlo k nabytí dlouhodobého majetku v celkové výši 519 507 tis. Kč. V ostatních položkách majetku byl zaznamenán pokles v porovnání s minulým obdobím.

Fondu byla během sledovaného období splacena směnka v hodnotě 51 445 tis. Kč. V případě ostatních aktiv došlo meziročně ke snížení o 59 % tj. o 284 760 tis. Kč vzhledem k vyrovnaní pohledávek v rámci koncernu. Dále během sledovaného období došlo ke splacení dluhopisů emitovanými společnostmi



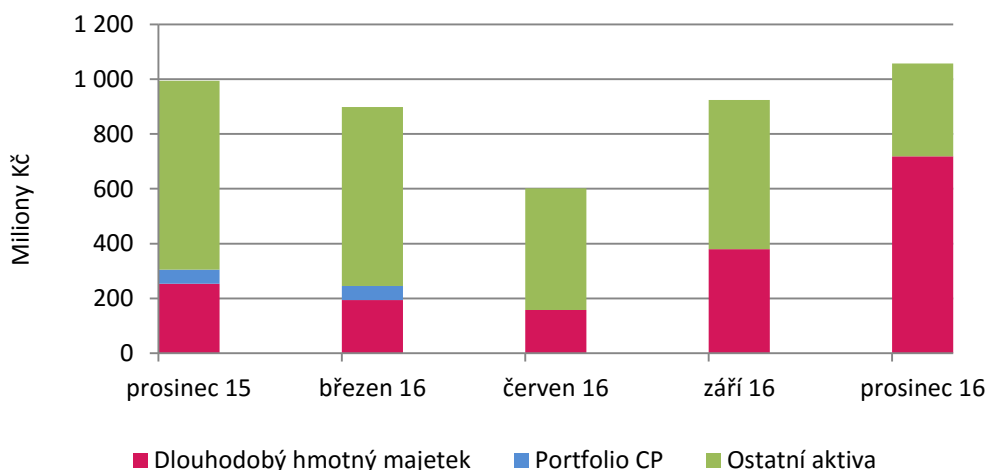
CENTRAL GROUP Javorová čtvrť a.s. (emitent dluhopisů společnost CENTRAL GROUP Javorová čtvrť a.s. zanikl fúzí sloučením s Fondem k datu 28. 2. 2015). S nárůstem dlouhodobého majetku došlo také ke zvýšení souvisejících oceňovacích rozdílů k tomuto majetku.

Majetek fondu je ke konci sledovaného období ze 72 % financován vlastním kapitálem a z 28 % cizími zdroji (přijatými zálohami a závazky z obchodního styku).

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze k 31. 12. 2016 aktiva v celkové výši 1 043 648 tis. Kč. Ta jsou tvořena především dlouhodobým hmotným majetkem v hodnotě 718 528 tis. Kč (bytové jednotky v hodnotě 613 174 tis. Kč, pozemky v hodnotě 104 808 tis. Kč), vklady na bankovních účtech ve výši 123 054 tis. Kč a ostatními aktivy ve výši 202 061 tis. Kč (ostatní aktiva představují především pohledávky za odběrateli v hodnotě 137 003 tis. Kč, pohledávky za notářskou úschovou ve výši 32 600 tis. Kč, kauci dle koncernové smlouvy v hodnotě 20 699 tis. Kč).

Struktura aktiv



PASIVA

Celková pasiva Fondu ve výši 1 043 648 tis. Kč jsou tvořena zejména vlastním kapitálem Fondu ve výši 750 567 tis. Kč (přičemž základní kapitál je ve výši 2 000 tis. Kč, kapitálový fond dosáhl výše 67 356 tis. Kč, nerozdělený zisk 17 063 tis. Kč, zisk běžného období 266 800 tis. Kč a oceňovací rozdíly z majetku 397 348 tis. Kč), dále výnosy příštích období ve výši 86 711 tis. Kč, rezervami v hodnotě 2 726 tis. Kč a ostatními pasivy ve výši 203 644 tis. Kč. (ostatní pasiva jsou tvořena především přijatými zálohami v hodnotě 109 807 tis. Kč a dohadnými účty v hodnotě 41 192 tis. Kč)

KOMENTÁŘ CASH FLOW

Peněžní prostředky ke konci sledovaného období klesly oproti minulému období o 76 434 tis. Kč. Tento pokles byl zapříčiněn jednak významnými výdaji spojenými s financováním bytové výstavby Fondu v průběhu



roku a dále v souvislosti s finanční činností fondu, kdy došlo zejména ke splacení dluhopisů a dalších výdajů v rámci finanční činnosti (podrobněji popsáno níže). Uvedené výdaje v rámci sledovaného období byly vykryty prostřednictvím příjmů z provozní činnosti.

Cash flow z investiční činnosti Fondu ve výši 51 445 tis. Kč zahrnuje příjmy spojené s prodejem dluhových cenných papírů, které měl Fond ve svém portfoliu.

Cash flow z provozní činnosti ve výši 560 126 tis. Kč zahrnuje zejména příjmy z prodeje dlouhodobého majetku v hodnotě 947 444 tis. Kč snížené o stav závazků z obchodních vztahů ve výši -444 972 tis. Kč.

Významné výdaje v rámci cash flow z finanční činnosti Fondu ve výši -711 841 tis. Kč byly způsobené splacením emitovaných vlastních dluhopisů v hodnotě -309 000 tis. Kč, dále vyplacením podílů na zisku -191 000 tis. Kč a výdaji na vrub vlastního kapitálu ve výši -211 389 tis. Kč.

VÝHLED PRO ROK 2017

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 19. 4. 2017



Ing. Ladislav Franta
místopředseda představenstva

CENTRAL
GROUP

CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond a.s.

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.

V případě, že má Fond jediného akcionáře, nekoná se valná hromada a její působnost v rozsahu stanoveném ve stanovách vykonává tento akcionář.



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 roku 2010.

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 roku 2009.

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 roku 2010.

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 o něj 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 roku 2009.

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 roku 2009.

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 roku 2009.

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 neztřídila žádný poradní orgán, výbor či komisi.

VÝBOR PRO AUDIT

Předseda výboru pro audit: Ing. Vít Vařeka (18. ledna 2016)
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 (18. ledna 2016)
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 Raiffesenbank, a. s..

Člen výboru pro audit: Ing. Petr Janoušek (od 18. ledna 2016 do 30. dubna 2016)
narozen: 22. 2. 1973

Vystudoval Vysoké učení technické v Brně. V rámci AMISTA IS se věnuje komplexnímu finančnímu řízení společnosti. Předtím působil na vedoucích pozicích ve společnostech zabývajících se investiční činností a vývojem informačních systémů.



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

Žádný člen 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 vedl účetnictví 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 2016 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 2 000 000 Kč (dva miliony korun českých) a je plně splacen.

Emitent vydává následující cenné papíry:

Zakladatelské akcie – tyto cenné papíry představují zapisovaný základní kapitál do obchodního rejstříku. Zapisovaný základní kapitál Emitenta činí 2 000 000 Kč. Jedná se o 1 000 ks kmenových akcií na jméno v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě 2 000 Kč. Zakladatelským akciím byl přidělen ISIN CZ0008041894.

Akcie Emitenta byly přijaty od 18. 1. 2016 k obchodování na evropském regulovaném trhu, tzn. jsou kótovány na Burze cenných papírů Praha, a.s.

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 jejich 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 (tři) 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 před dnem jejího konání. S každou akcií o jmenovité hodnotě 2000 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 uskutečnění 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. Mezi tyto vnitřní předpisy patří mj. organizační řád, který je základní normou řízení a správy Fondu. Tyto vnitřní předpisy vycházejí z požadavků stanovených závaznými právními předpisy, včetně právních předpisů Evropské unie, a jsou předkládány České národní bance.

10 STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU

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

Akcie Emitenta:

Druh:	Zakladatelské akcie
Forma:	Akcie na jméno
Podoba:	Zaknihovaná
Jmenovitá hodnota:	2 000 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 18. 1. 2016
Fondový kapitál:	ke dni 31. 12. 2016 dosáhl výše 750 567 036 Kč, počet vydaných akcií k danému dni je 1 000 kusů fondový kapitál na jednu akcii je 750 567,0357 Kč.

11 PŘEVODITELNOSTI CENNÝCH PAPÍRŮ

Zakladatelské akcie jsou neomezeně převoditelné.

12 AKCIONÁŘSKÁ STRUKTURA

Struktura akcionářů k 31. 12. 2016 (zakladatelské akcie)

[v procentech]	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Právnícké osoby		
CENTRAL GROUP a.s., IČO 242 27 757	50,00	50,00
CENTRAL GOUP Zdiby, a.s., IČO 261 82 637	10,00	10,00
CENTRAL GROUP – divize nemovitosti, s.r.o., IČO 251 34 779	10,00	10,00
CG CZ LTD, reg. Číslo HE 299988	30,00	30,00
Fyzické osoby	0,00	0,00

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

Zakladatelské 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 ovládnutí 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 a.s. (dále také „Fond“).

Účetním obdobím se pro účely této Výroční zprávy rozumí období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016.

1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

Název společnosti:

Obchodní firma: **CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond 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 a.s. (dále jen „Fond“) byla založena jako akciová společnost dne 15. 9. 2008 zápisem do obchodního rejstříku vedeným Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 14663, pod původním názvem Pozemkový uzavřený investiční fond, a.s. Změna obchodní firmy a statutu byla schválena Českou národní bankou dne 5. 10. 2009 Sp. zn.: Sp/2009/701/571 pod č.j.: 2009/7729/570 a nabyla právní moci dne 6. 10. 2009.

Fond dne 20. 12. 2013 podal na Českou národní banku žádost o povolení k činnosti samosprávného investičního Fondu ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů. Česká národní banka svým rozhodnutím č.j. 2014/028554/CNB/570 Sp/2013/893/571 ze dne 15. 8. 2014, které nabylo právní moci dne 1. 9. 2014, 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.

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: 284 60 120
DIČ: CZ28460120
Telefon: 226 22 11 12



CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond a.s.

Základní kapitál: 2 000 000 Kč, splaceno 100 %

Akcie:

Počet: 1 000 ks

Podoba: Zaknihovaná

Jmenovitá hodnota: 2 000 Kč

Čistý obchodní majetek: 750 567 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 31. 8. 2016 bylo do obchodního rejstříku zapsáno sloučení společnosti CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond a.s. se společnostmi CENTRAL GROUP Nová Nikolajka a.s., IČO: 02384418, se sídlem: Na Strži 65/1702, Praha 4, PSČ 140 00, a CENTRAL GROUP Švehlova s.r.o., IČO: 28480112, se sídlem: Na Strži 65/1702, Praha 4, PSČ 140 00, na základě kterého přešlo na společnost CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond a.s. jako nástupnickou společnost jmění zanikajících společností CENTRAL GROUP Nová Nikolajka a.s. a CENTRAL GROUP Švehlova s.r.o.

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 pro Fond depozitáře dle smlouvy uzavřené dne 1. 9. 2014.

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 1. 9. 2014 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 ke dni ocenění je z největší části tvořen dlouhodobým hmotným majetkem v reálné hodnotě 718 528 tis. Kč. Dlouhodobý majetek je tvořen především nemovitostmi. Pozemky držené v majetku Fondu a jejich reálná hodnota podle katastrálního území jsou uvedeny v následující tabulce:

Katastrální území	Reálná hodnota	Pořizovací cena
Březiněves	8 190 tis. Kč	3 415 tis. Kč
Chodov	3 515 tis. Kč	1 731 tis. Kč
Letňany	15 290 tis. Kč	1 tis. Kč
Pitkovice	2 198 tis. Kč	2 198 tis. Kč
Stodůlky	5 755 tis. Kč	15 346 tis. Kč
Újezd nad lesy	14 838 tis. Kč	11 351 tis. Kč
Záběhllice	7 535 tis. Kč	4 899 tis. Kč
Zličín	3 811 tis. Kč	92 tis. Kč



Dále Fond drží v dlouhodobém hmotném majetku bytové jednotky včetně příslušného podílu na pozemku, které jsou uvedené v níže umístěné tabulce:

Katastrální území	Reálná hodnota	Požizovací cena
Horní Měcholupy	3 782 tis. Kč	2 506 tis. Kč
Letňany	5 022 tis. Kč	2 906 tis. Kč
Pitkovice	13 213 tis. Kč	7 497tis. Kč
Smíchov	697 539 tis. Kč	208 575 tis. Kč
Záběhlice	13 432 tis. Kč	6 257 tis. Kč
Zličín	46 704 tis. Kč	29 477 tis. Kč

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

Dalším majetkem Fondu jsou vklady na účtech v bankách ve výši 123 054 tis. Kč a ostatní aktiva v hodnotě 202 061 tis. Kč, která představují především pohledávky za odběrateli v hodnotě 137 003 tis. Kč, pohledávky za notářskou úschovou ve výši 32 600 tis Kč, kauci dle koncernové smlouvy v hodnotě 20 699 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

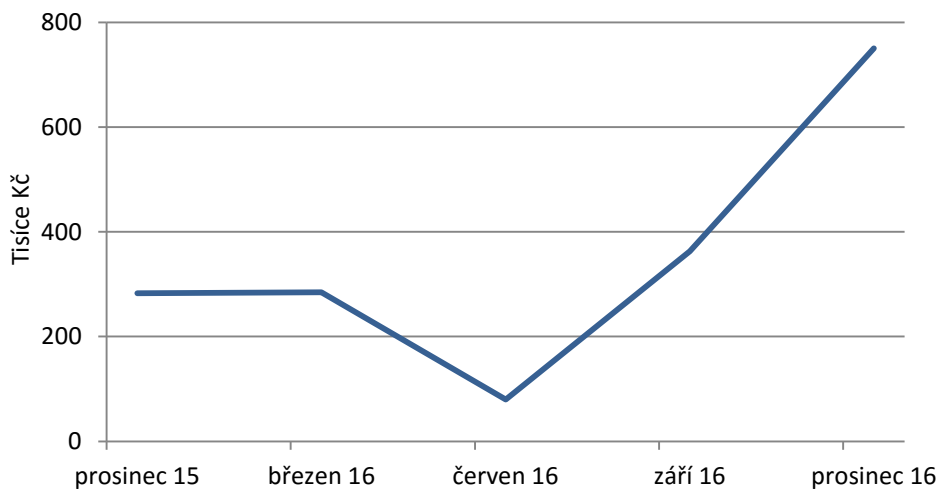
Fond nemá žádnou pobočku či jinou část obchodního závodu v zahraničí.



13 FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

K datu:	31. 12. 2016	31. 12. 2015	31. 12. 2013
Fondový kapitál (Kč):	750 567 036	282 867 617	759 095 493
Počet vydaných akcií (ks):	1 000	1 000	100
Fondový kapitál na jednu akcii (Kč):	750 567,0357	282 867,6173	7 590 954,93

Vlastní kapitál na jednu akcii



14 ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJU UVEDENÝCH VE STATUTU FONDU

V průběhu účetního období došlo ke dvěma změnám statutu Fondu:

Ke dni 15. 1. 2016 bylo přijato nové úplné znění statutu Fondu.

Ke dni 30. 9. 2016 byl statut Fondu změněn, když byla zohledněna změna výše úplaty depozitáři.

15 INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Fond v roce 2017 zahájil přípravu fúze sloučením s rozhodným dnem k 1. 1. 2017. Fúzí dojde ke sloučení společností CENTRAL GROUP Rezidence Palmovka a.s. a CENTRAL GROUP Petrohradská a.s., jako společností zanikajících, se společností CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond a.s., jako nástupnickou společností. Předpokládaný zápis do veřejného rejstříku je 1. 8. 2017.

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. Rozvaha, Výkaz zisku a ztráty a Přehled o změnách vlastního kapitálu 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 19. dubna 2017



Ing. Ladislav Franta
místopředseda představenstva



CENTRAL
GROUP

CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond a.s.

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. 2016 do 31. 12. 2016.

2 STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Řízená osoba

CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond a.s.

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

IČO: 284 60 120

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 14663.

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	přímo
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 51. investiční s.r.o.	04370741	přímé
CENTRAL GROUP 52. investiční s.r.o.	04370759	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 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 čtvrt' II. a.s.	24317471	přímé
CENTRAL GROUP Javorová čtvrt' 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 Nad Volyňkou a.s.	24244104	přímé
CENTRAL GROUP Nová Michle a.s.	28240740	přímé
CENTRAL GROUP Nové Pitkovice III. a.s.	24246743	přímé
CENTRAL GROUP Petrohradská a.s.	24233021	přímé
CENTRAL GROUP Poděbradská s.r.o.	28242629	přímé
CENTRAL GROUP Prague Real Expo a.s.	29002320	přímé
CENTRAL GROUP Pražská čtvrt' a.s.	24318043	přímé
CENTRAL GROUP Pražská čtvrt' II. a.s.	24318205	přímé
CENTRAL GROUP Rezidence Na Bertramce	26437295	přímé
CENTRAL GROUP Rezidence Nad Kavalírkou	02358921	přímé
CENTRAL GROUP Rezidence Nad údolím a.s.	27862224	přímé

CENTRAL GROUP Rezidence Palmovka a.s.	24244538	přímé
CENTRAL GROUP Trojmezí a.s.	27917380	přímé
CENTRAL GROUP U Michelského dvora a.s.	24246948	přímé
CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II.	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
Rezidence U Muzea a.s.	24315940	přímé

¹ Ve sledovaném období byla k datu 31. 8. 2016 do obchodního rejstříku zapsána fúze společnosti CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond a.s. se společnostmi CENTRAL GROUP Nová Nikolajka a.s. a CENTRAL GROUP Švehlova s.r.o.

² Ve sledovaném období byla k datu 29. 2. 2016 do obchodního rejstříku zapsána fúze společnosti CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s. se společností CENTRAL GROUP Olšanská a.s.

Existence koncernu (s řídící 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 řídící 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 úroveň 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 řídící osobou nepřímo, a to s ohledem na skutečnost, že se podrobila jednotnému řízení řídící 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 řídící osoby nebo jiné či jiných jí řízených osob v rámci koncernu ani v zájmu řídící 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 2016 k vzájemným plněním:

Název smlouvy	Datum uzavření smlouvy
Dohoda o spolupráci	28. 1. 2013
Koncernová smlouva o spolupráci	2. 1. 2014
Dodatek č. 1 ke koncernové smlouvě o spolupráci	1. 9. 2014
Smlouva o příplatku mimo ZK 1/2015	15. 12. 2015
Rozhodnutí valné hromady - vrácení příplatku	1. 4. 2016
Dodatek č. 1 ke smlouvě o příplatku mimo ZK 1/2015	3. 5. 2016
Rozhodnutí valné hromady - vrácení příplatku	3. 5. 2016
Rozhodnutí valné hromady - vrácení příplatku	20. 6. 2016
Rozhodnutí valné hromady - vrácení příplatku	5. 8. 2016
Rozhodnutí valné hromady - vrácení příplatku	25. 8. 2016

V období 2016 nebyly uzavřeny žádné další smlouvy, na základě nichž by mělo dojít k plněním po roce 2016.

Smlouvy uzavřené s ostatními osobami v rámci koncernu:

Byly uzavřeny následující smlouvy s ostatními osobami v rámci koncernu, na jejichž základě došlo v roce 2016 k vzájemným plněním:

Název smlouvy	Název smlouvy	Datum uzavření smlouvy
CENTRAL GROUP Ďáblice s.r.o.	Smlouva o zřízení VB 894/2016/OSDS	3. 11. 2016
CENTRAL GROUP Ďáblice s.r.o.	Rámcová dohoda o úhradě nákladů TI - lokalita „CENTRAL GROUP Nové Pitkovice II. a.s.“	12. 6. 2013
CENTRAL GROUP Javorová čtvrť II. a.s.	Koncernová smlouva o projektové spolupráci	10. 12. 2012
CENTRAL GROUP Javorová čtvrť II. a.s.	Dohoda o postoupení smlouvy BD GH	1. 8. 2014
CENTRAL GROUP Javorová čtvrť II. a.s.	Dohoda o postoupení práv a povinností BD GH	25. 11. 2014
CENTRAL GROUP Javorová čtvrť II. a.s.	Dohoda o změně data splatnosti dluhu z dohody o postoupení smlouvy ze dne 1. 8. 2014	1. 1. 2016
CENTRAL GROUP Javorová čtvrť III. a.s.	Koncernová smlouva o projektové spolupráci	15. 4. 2014
CENTRAL GROUP Javorová čtvrť III. a.s.	Dohoda o postoupení smluv - CG JC a.s. x CG JC III. a.s. x Gemo Olomouc	15. 12. 2014
CENTRAL GROUP Javorová čtvrť III. a.s.	Dohoda o postoupení práv a povinností BD CD - lokalita Javorová čtvrť	7. 9. 2015
CENTRAL GROUP Kamýk s.r.o.	Rámcová dohoda o úhradě nákladů TI, lokalita „CENTRAL GROUP Javorová čtvrť a.s.“,	12. 6. 2013
CENTRAL GROUP Kamýk s.r.o.	Kupní smlouva č. KS/13/16/98/ÚÍ	2. 9. 2016
CENTRAL GROUP Nad Modřanskou roklí a.s.	Dohoda o vymezení nemovitých věcí určených k rozdělení na jednotky a o vypořádání Nad Modřanskou roklí - BD 'FGHI'	14. 4. 2015
CENTRAL GROUP Nad Volyňkou a.s.	Dohoda o postoupení smluv (PP 53, a.s.)	1. 8. 2014



CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond a.s.

CENTRAL GROUP Nové Pitkovice III. a.s.	Dodatek č. 1 k Rámcové dohodě o úhradě nákladů na vybudování TI lokalita " CG NN"	1. 9. 2014
CENTRAL GROUP Nové Pitkovice III. a.s.	Rámcová dohoda o úhradě nákladů na vybudování TI lokalita " CG Nová Nikolajka"	12. 16. 2013
CENTRAL GROUP uzavření investiční fond II. a.s.	Smlouva o půjčce Patronus - CG NovNik - 01/2015	31. 12. 2014
CENTRAL GROUP uzavření investiční fond II. a.s.	Smlouva o půjčce Patronus - CG Šveh - 01/2015	31. 12. 2014
CENTRAL GROUP uzavření investiční fond II. a.s.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o půjčce Patronus - CG Nov.Nik 01/2015	18. 12. 2015
CENTRAL GROUP uzavření investiční fond II. a.s.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o půjčce Patronus - CG Šveh. 01/2015	18. 12. 2015
CENTRAL GROUP uzavření investiční fond II. a.s.	Dodatek č. 2 ke Smlouvě o půjčce Patronus - CG Nov.Nik 01/2015	28. 6. 2016

V roce 2016 byly uzavřeny následující smlouvy, na základě nichž by mělo dojít k plněním po roce 2016.

Název smlouvy	Název smlouvy	Datum uzavření smlouvy
CENTRAL GROUP 48. investiční s.r.o.	Dohoda o postoupení práv a povinností "Polyfunkční dům Na Groši"	11. 12. 2015
CENTRAL GROUP 49. investiční s.r.o.	Dohoda o postoupení práv a povinností "Polyfunkční dům Na Groši"	11. 12. 2015
CENTRAL GROUP 50. investiční s.r.o.	Dohoda o postoupení práv a povinností "Polyfunkční dům Na Groši"	11. 12. 2015

V roce 2016 nebyly uzavřeny žádné další smlouvy, na základě nichž by mělo dojít k plněním po roce 2016.

7 POSOUZENÍ ÚJMY VZNIKLÉ ŘÍZENÉ OSOBE

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 30. března 2017



.....
Ing. Ladislav Franta
místopředseda představenstva

**CENTRAL
GROUP**

CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond a.s.

- 27 -



Za správnost odpovídá
Němec

G. Finanční část

Příloha č. 1 - Účetní závěrka společnosti CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond a.s. k datu 31. 12. 2016



CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond a.s.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2016

Název společnosti: CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond a.s.
Sídlo: Na Strži 65/1702, 140 00 Praha 4 - Nusle
Právní forma: akciová společnost
IČO: 284 60 120

Součásti účetní závěrky:


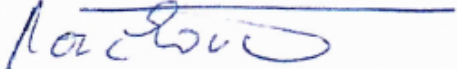

Rozvaha

Výkaz zisku a ztráty

Přehled o změnách vlastního kapitálu

Příloha

Zahajovací rozvaha byla sestavena dne 18. dubna 2017

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

Název fondu: CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond a.s.

IČO: 284 60 120

ROZVAHA k 31.12.2016

tis. Kč	Poznámka	31.12.2016		Zahajovací rozvaha k 1.1.2016		31.12.2015
		Bruto	Korekce	Netto	Netto	
AKTIVA						
1	Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	0	0	0	0	0
2	Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování	0	0	0	0	0
	v tom: a) vydané vládními institucemi	0	0	0	0	0
	b) ostatní	0	0	0	0	0
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami 4	123 054	0	123 054	223 325	199 488
	v tom: a) splatné na požádání	23 275	0	23 275	50 084	26 247
	b) ostatní pohledávky	99 779	0	99 779	173 241	173 241
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	0	0
	v tom: a) splatné na požádání	0	0	0	0	0
	b) ostatní pohledávky	0	0	0	0	0
5	Dluhové cenné papíry 5	0	0	0	51 445	51 445
	v tom: a) vydané vládními institucemi	0	0	0	0	0
	b) vydané ostatními osobami	0	0	0	51 445	51 445
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	0	0	0
	v tom: a) Akcie	0	0	0	0	0
	b) Podílové listy	0	0	0	0	0
	c) Ostatní podíly	0	0	0	0	0
7	Účasti s podstatným vlivem	0	0	0	0	0
	z toho: v bankách	0	0	0	0	0
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	0
	z toho: v bankách	0	0	0	0	0
9	Dlouhodobý nehmotný majetek 6	2 371	-2 371	0	0	0
	z toho: a) zřizovací výdaje	691	-691	0	0	0
	b) goodwill	0	0	0	0	0
	c) ostatní	1 680	-1 680	0	0	0
10	Dlouhodobý hmotný majetek 7	720 851	-2 323	718 528	772 766	253 259
	z toho: a) pozemky a budovy pro provozní činnost	0	0	0	0	0
	b) ostatní	720 851	-2 323	718 528	772 766	253 259
11	Ostatní aktiva 8	209 204	-7 143	202 061	530 165	486 821
12	Pohledávky z upsaného základního kapitálu	0	0	0	0	0
13	Náklady a příjmy příštích období 9	5	0	5	2 863	2 823
Aktiva celkem		1 055 485	-11 837	1 043 648	1 580 564	993 836

Název fondu: CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond a.s.
IČO: 284 60 120

tis. Kč	Poznámka	31.12.2016	zanajovací rozhaha k 31.12.2015	31.12.2015
PASIVA				
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	0	0	0
	v tom: a) splatné na požádání	0	0	0
	b) ostatní závazky	0	0	0
2	Závazky vůči nebankovním subjektům	9	24 033	0
	v tom: a) splatné na požádání	0	0	0
	v tom: úsporné	0	0	0
	b) ostatní závazky	0	24 033	0
3	Závazky z dluhových cenných papírů	10	309 000	309 000
	v tom: a) emitované dluhové cenné papíry	0	309 000	309 000
	b) ostatní závazky z dluhových cenných papírů	0	0	0
4	Ostatní pasiva	11	203 644	201 050
5	Výnosy a výdaje příštích období	12	86 711	165 423
6	Rezervy	13	2 726	35 496
	v tom: a) na důchody a podobné závazky	0	0	0
	b) na daně	156	34 986	33 933
	c) ostatní	2 570	1 563	1 563
7	Podřízené závazky		0	0
8	Základní kapitál	14	2 000	2 000
	z toho: a) splacený základní kapitál		2 000	2 000
	b) vlastní akcie		0	0
9	Emisní ážio		0	0
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku		4 000	4 000
	v tom: a) povinné rezervní fondy		0	0
	b) ostatní rezervní fondy		4 000	4 000
	c) ostatní fondy ze zisku		0	0
	d) rizikové fondy		0	0
11	Rezervní fond na nové ocenění		0	0
12	Kapitálové fondy	15	67 356	15 000
13	Oceňovací rozdíly	16	397 348	62 369
	z toho: a) z majetku a závazků		397 348	62 369
	b) ze zajišťovacích derivátů		0	0
	c) z přepočtu účastí		0	0
	d) Ostatní oceňovací rozdíly		0	0
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		17 063	-475 867
15	Zisk nebo ztráta za účetní období		266 800	675 365
16	Vlastní kapitál		750 567	282 867
Pasiva celkem			1 043 648	1 580 564
				993 836

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

tis. Kč	Poznámka	2016	2015
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	8 723	25 440
	z toho: a) úroky z dluhových cenných papírů	0	0
	b) výnosy z úroků z ostatních aktiv	8 723	25 440
2	Náklady na úroky a podobné náklady	-451	-6 530
	z toho: náklady na úroky z dluhových cenných papírů	0	0
3	Výnosy z akcií a podílů	0	0
	v tom: a) výnosy z účasti s podstatným vlivem	0	0
	b) výnosy z účasti s rozhodujícím vlivem	0	0
	c) ostatní výnosy z akcií a podílů	0	0
4	Výnosy z poplatků a provizí	0	0
5	Náklady na poplatky a provize	-6	-40
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	306 893	817 885
	v tom: a) výnosy z pronájmu neprovozního dlouhodobého majetku	0	0
	b) zisk z neprovozního dlouhodobého hmotného majetku v období do zápisu fúze v obchodním rejstříku	0	0
	c) trvalé snížení neprovozního dlouhodobého hmotného majetku	0	0
	d) ostatní	306 893	817 885
7	Ostatní provozní výnosy	4 910	65 691
8	Ostatní provozní náklady	-1 610	-11 599
9	Správní náklady	-35 285	-167 580
	v tom: a) náklady na zaměstnance	0	-15
	z toho: aa) mzdy a platy	0	-15
	ab) sociální a zdravotní pojištění	0	0
	ac) ostatní náklady na zaměstnance	0	0
	b) ostatní správní náklady	-35 285	-167 565
10	Rozpuštění rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	0	0
	v tom: a) použití rezerv k dlouhodobému hmotnému majetku	0	0
	b) použití opravných položek k dlouhodobému hmotnému majetku	0	0
	c) použití opravných položek k dlouhodobému nehmotnému majetku	0	0
11	Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	-101	-725
	v tom: a) odpisy dlouhodobého hmotného majetku	-101	-725
	b) tvorba rezerv k dlouhodobému hmotnému majetku	0	0
	c) opravná položka k dlouhodobému hmotnému majetku	0	0
	d) odpisy dlouhodobého nehmotného majetku	0	0
	e) tvorba opravných položek k dlouhodobému nehmotnému majetku	0	0
12	Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek	0	0
	v tom: a) použití rezerv k pohledávkám a zárukám	0	0
	b) použití opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk	0	0
	c) zisky z postoupení pohledávek a výnosy z odepsaných pohledávek	0	0
13	Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	-1 093	-5 445
	v tom: a) tvorba opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk	-1 015	-1 858
	b) tvorba rezerv za záruky	0	0
	c) odpisy pohledávek a pohledávek ze záruk, ztráty z post. pohledávek	-78	-3 587
14	Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	0	0
15	Tvorba opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	0	0
16	Tvorba a rozpuštění ostatních rezerv	-1 163	2 040
17	Tvorba a použití ostatních opravných položek	0	0
18	Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem	0	0
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	280 817	719 137
20	Mimořádné výnosy	0	0
21	Mimořádné náklady	0	0
22	Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním	0	0
23	Daň z příjmů	-14 017	-43 772
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	266 800	675 365

Přehled o změnách vlastního kapitálu

v tis. Kč	Základní kapitál	Rezervní fondy	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Oceňovací rozdíly	Celkem
Zůstatek k 31.12.2013	2 000	5 314	48 837	691 446	11 500	759 097
Vliv fúze	0	4 016	0	(31 479)	0	(27 463)
Zůstatek k 1.1.2014	2 000	9 330	48 837	659 967	11 500	731 634
Oceňovací rozdíly nezahnuté do HV	0	0	0	0	50 869	50 869
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	675 365	0	675 365
Dividendy	0	0	(49 000)	(1 141 000)	0	(1 190 000)
Úhrada ztráty minulých let	0	0	163	(163)	0	0
Použití fondů	0	(5 330)	0	5 330	0	0
Vklady mimo základní kapitál	0	0	15 000	0	0	15 000
Zůstatek k 31.12.2015	2 000	4 000	15 000	199 499	62 369	282 867
Zůstatek k 1.1.2016	2 000	4 000	15 000	199 499	62 369	282 867
Změny vlivem fúze	0	0	259 745	8 564	0	268 309
Oceňovací rozdíly nezahnuté do HV	0	0	0	0	334 979	334 979
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	266 800	0	266 800
Ostatní	0	0	0	(191 000)	0	(191 000)
Použití fondů	0	(4 000)	(15 000)	0	0	(19 000)
Vklady mimo základní kapitál	0	0	(192 389)	0	0	(192 389)
Zůstatek k 31.12.2016	2 000	0	67 356	283 863	397 348	750 567
	2 000	0	67 356	283 863	397 348	750 567

Výkaz cash flow

v tis. Kč	2016	2015
Peněžní toky z provozní činnosti		
Výsledek hospodaření před zdaněním	280 817	719 137
Úpravy o nepeněžní operace:		
odpisy	180	4 312
tvorba (rozpuštění) rezerv	1 163	-2 040
zrůta (zisk) z kurzových změn	0	0
tvorba (rozpuštění) opravných položek	1 015	1 858
zrůta (zisk) z přecenění hmotného majetku	0	0
zrůta (zisk) z prodeje hmotného majetku	-306 893	-817 885
přecenění derivátů	0	0
výnosy z dividend a podílů na zisku	0	0
úrokové výnosy	-8 723	-25 440
úrokové náklady	451	6 530
ostatní nepeněžní úpravy	0	-15 886
Výsledek hospodaření před zdaněním po úpravě	-31 991	-129 414
Úpravy o změny pracovního kapitálu:		
snížení (zvýšení) stavu pohledávek z obchodních vztahů, ostatních pohledávek, ostatních aktiv a časového rozlišení	133 130	34 756
snížení (zvýšení) stavu závazků z obchodních vztahů, ostatních závazků, ostatních pasiv a časového rozlišení	-444 972	-1 216 073
zvýšení (snížení) stavu krátkodobého finančního majetku	0	0
Peněžní toky z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami		
Výdaje spojené s pořízením nehmotného a hmotného majetku	-47 712	-656 167
Příjmy z prodeje nehmotného a hmotného majetku	947 444	2 739 297
Poskytnuté zápůjčky a úvěry	0	0
Přijaté dividendy a podíly na zisku	0	0
Přijaté úroky	8 723	21 595
Peněžní prostředky z provozních operací	564 631	793 994
Placené daně z příjmu	-4 505	-52 310
Peněžní toky z provozní činnosti celkem	560 126	741 684
Peněžní toky z investiční činnosti		
Výdaje spojené s pořízením finančních investic	0	-100 000
Příjmy z prodeje finančních investic	51 445	52 400
Peněžní toky z investiční činnosti celkem	51 445	-47 600
Peněžní z finanční činnosti		
Příjem z emise akcií	0	0
Další vklady peněžních prostředků a ekvivalentů společností a akcionářů	0	15 000
Ostatní příjmy a výdaje na vrub vlastního kapitálu	-211 389	0
Vyplacené podíly na zisku, dividendy	-191 000	-1 190 000
Emise (nákup) vlastních dluhopisů	-309 000	-100 000
Přijaté zápůjčky a úvěry	0	-192 277
Placené úroky	-451	-13 245
Platba závazků z leasingu	0	0
Peněžní toky z financování celkem	-711 840	-1 480 522
Čistý úbytek peněz a peněžních ekvivalentů	-100 269	-786 438
Stav peněz a peněžních ekvivalentů k začátku období	199 487	776 605
Peněžní prostředky a ekvivalenty na konci období	23 836	209 321
Přínosok (úbytek) během období	-100 270	-786 438
Stav peněz a peněžních ekvivalentů ke konci období	123 054	199 488

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

v tis. Kč	Poznámka	31.12.2016	31.12.2015
Podrozvahova aktiva			
1	Poskytnuté přísliby a záruky	0	5 170
Podrozvahová pasiva			
10	Přijaté přísliby a záruky	21 022	0

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

za rok 2016

Název společnosti: CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond a.s.
Sídlo: Na Strži 65/1702, 140 00 Praha 4 - Nusle
Právní forma: akciová společnost
IČ: 284 60 120

OBSAH

1. OBECNÉ ÚDAJE	3
1.1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	3
2. ÚČETNÍ METODY	5
2.1. DEN USKUTEČNĚNÍ ÚČETNÍHO PŘÍPADU	5
2.2. DLUHOVÉ CENNÉ PAPIŘY, AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY	5
2.3. MAJETEK JAKO INVESTIČNÍ PŘÍLEŽITOST	5
2.4. OSTATNÍ AKTIVA	7
2.5. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY	7
2.6. PŘEPOČET CIZÍ MĚNY	7
2.7. ZDANĚNÍ	7
2.8. TVORBA REZERV	7
2.9. OKAMŽIK VYKAZOVÁNÍ VÝNOSŮ	7
2.10. POLOŽKY Z JINÉHO ÚČETNÍHO OBDOBÍ A ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD	8
2.11. IDENTIFIKOVANÁ RIZIKA DLE STATUTU	8
2.12. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD	10
3. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE	11
3.1. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ	11
3.2. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS	11
3.3. NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE	11
3.4. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ	11
3.5. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY	11
3.6. SPRÁVNÍ NÁKLADY	11
3.7. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI	12
3.8. DLUHOVÉ CENNÉ PAPIŘY	12
3.9. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK	12
3.10. OSTATNÍ AKTIVA	12
3.11. NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ	13
3.12. ZÁVAZKY Z DLUHOVÝCH CENNÝCH PAPIŘŮ	13
3.13. OSTATNÍ PASIVA	13
3.14. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ	13
3.15. REZERVY A OPRAVNÉ POLOŽKY	14
3.16. ZÁKLADNÍ KAPITÁL	14
3.17. VLASTNÍ KAPITÁL, NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ, REZERVNÍ FONDY A OSTATNÍ FONDY ZE ZISKU	14
3.18. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY	14
3.19. DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK/POHLEDÁVKA	15
3.20. ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK(-)/POHLEDÁVKA(+)	15
3.21. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ	15
3.22. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI	15
3.23. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	16
3.24. PRÁVNÍ SPORY	16

1. OBECNÉ ÚDAJE

1.1. Východiska pro přípravu účetní závěrky

CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond 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 a vznikl zapsáním do veřejného rejstříku dne 15. září 2008.

Povolení k činnosti investičního fondu udělené Fondu dne 2. září 2008 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 2. 9. 2008. 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.

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.

Akcionáři společnosti:

K 31.12.2016:

Akcionář	% podíl na základním kapitálu
CG CZ Ltd.	67 %
CENTRAL GROUP a.s.	13 %
CENTRAL GROUP Zdiby a.s.	10 %
CENTRAL GROUP – divize nemovitosti, s.r.o.	10 %
Celkem	100 %

K 31.12.2015:

Akcionář	% podíl na základním kapitálu
CG CZ Ltd.	67 %
CENTRAL GROUP a.s.	13 %
CENTRAL GROUP Zdiby a.s.	10 %
CENTRAL GROUP – divize nemovitosti, s.r.o.	10 %
Celkem	100 %

Sídlo Investičního Fondu:

Na Strži 65/1702
PSČ 140 00, Praha 4 - Nusle
Česká republika

Členové představenstva a dozorčí rady k 31.12.2016 (taktéž k 31.12.2015):

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

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech nepřetržitého a časově neomezeného trvání účetní jednotky, časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Tato účetní závěrka je připravená v souladu s vyhláškou č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi ze dne 6. listopadu 2002, ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce.

Akcie Fondu mohou být pořízovány pouze kvalifikovanými investory.

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úroveň výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí a podílů nemovitostních společností a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. Fond se řídí svým statutem.

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

V průběhu roku 2016 Fond podnikal v oblasti kolektivního investování v České republice, a to podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů.

Účetní závěrka byla sestavena dne 18.4.2017.

Významné skutečnosti:

Běžné účetní období není plně srovnatelné s minulým účetním obdobím z důvodu prodloužení běžného účetního období kvůli přeměně sloučením nástupnické společnosti CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond a.s. se zanikajícími společnostmi CENTRAL GROUP Javorová čtvrť a.s. a CENTRAL GROUP Nové Pitkovice II. a.s. k rozhodnému dni 1. lednu 2014. Údaje o výnosech a nákladech za srovnatelné období do 31.12.2015 jsou uváděny za období 24 měsíců tj. od 1.1.2014-31.12.2015.

Některé údaje uvedené v této účetní závěrce tak nemusí být srovnatelné.

Identifikace skupiny:

Společnost je součástí holdingu CENTRAL GROUP, do kterého patří všechny společnosti, ve kterých má CG CZ Ltd. jakýkoli majetkový podíl.

Účetní závěrka Fondu a účetní závěrky všech účetních jednotek, ve kterých má Fond případně podíl, je zahrnuta do konsolidované účetní závěrky CG CZ Ltd. se sídlem Stasikratous 20, 1065 Nicosia, Kyperská republika (v souladu s ustanovením § 62 vyhlášky č. 500/2002 Sb., dále jen „vyhláška“), kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, dále jen „zákon o účetnictví“), pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví). CG CZ Ltd. sestavuje konsolidovanou účetní závěrku v souladu s mezinárodními standardy finančního výkaznictví upravenými právem Evropských společenství (IFRS EU).

2. ÚČETNÍ METODY

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

2.1. Den 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, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy došlé od banky, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

Účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání (spotové operace) a dále pevné termínové a opční operace jsou od okamžiku sjednání obchodu do okamžiku vypořádání obchodu zaúčtovány na podrozvahových účtech.

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

2.2. Dluhové cenné papíry, akcie, podílové listy a ostatní podíly

Státní pokladniční poukázky, dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry a akcie včetně podílových listů a ostatních podílů jsou klasifikovány podle záměru Fondu do portfolia:

- a) cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů,
- b) realizovatelných cenných papírů,
- c) cenných papírů držených do splatnosti,
- d) dluhových cenných papírů pořízených v primárních emisích určených k obchodování.

Do portfolia do splatnosti mohou být zařazeny pouze dluhové cenné papíry.

Při pořízení jsou státní pokladniční poukázky, dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry účtovány v pořizovací ceně zahrnující poměrnou část diskontu nebo ážia. Akcie, podílové listy a ostatní podíly jsou účtovány v pořizovací ceně. Následně jsou dluhové cenné papíry a akcie, podílové listy a ostatní podíly držené v portfoliu Fondu oceňovány reálnou hodnotou.

Reálná hodnota používaná pro ocenění cenných papírů se stanoví jako tržní cena vyhlášená ke dni stanovení reálné hodnoty, pokud společnost prokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat.

V případě veřejně obchodovaných dluhových cenných papírů a majetkových cenných papírů jsou reálné hodnoty rovny cenám dosaženým na veřejném trhu zemí OECD, pokud jsou zároveň splněny požadavky na likviditu cenných papírů.

Není-li možné stanovit reálnou hodnotou jako tržní cenu (např. společnost neprokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat), reálná hodnota se stanoví jako upravená hodnota cenného papíru.

Upravená hodnota cenného papíru se rovná míře účasti na vlastním kapitálu společnosti, pokud se jedná o akcie, míře účasti na vlastním kapitálu podílového Fondu, pokud se jedná o podílové listy a současné hodnotě cenného papíru, pokud se jedná o dluhové cenné papíry.

K dluhovým cenným papírům drženým do splatnosti se tvoří opravné položky. Opravné položky k těmto cenným papírům jsou tvořeny v částce, která odráží pouze změnu rizikovosti emitenta, nikoliv změny bezrizikových úrokových sazeb, a to podle jednotlivých cenných papírů.

2.3. Majetek jako Investiční příležitost

Majetek jako Investiční příležitost jsou především nemovitosti držené společností s cílem dlouhodobého kapitálového zhodnocení.

Prvotní ocenění investice je na základě pořizovacích nákladů včetně transakčních nákladů. Pro ocenění k datu účetní závěrky je zvolena metoda stanovení reálné hodnoty, tj. investice

je v rozvaze vykázána v reálné hodnotě platné k rozvahovému dni a veškeré změny reálné hodnoty v době mezi jednotlivými rozvahami jsou vykazovány jako oceňovací rozdíl ve vlastním kapitálu.

Fond investuje do nemovitostí následujícího typu:

- Pozemek za účelem dlouhodobého kapitálového zhodnocení
- Pozemek držený za účelem zatím neurčeného použití v budoucnosti
- Nemovitostní projekty s následným rozprodejem na koncové zákazníky

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

- Je pravděpodobné, že účetní jednotka získá budoucí ekonomické užítky spojené s investicí do nemovitosti
- Náklady spojené s pořízením investice do nemovitosti jsou spolehlivě ocenitelné

Počáteční ocenění

Investice se prvotně ocení na úrovni svých pořizovacích nákladů. Do počátečního ocenění se zahrnou i vedlejší náklady spojené s pořízením.

Následné oceňování

Následné oceňování je provedeno:

- K rozvahovému dni
- Z důvodu trvalého snížení hodnoty

Oceňování je řešeno § 68a), vyhlášky 501/2002 Sb., který stanoví **Oceňovací rozdíly při uplatnění reálné hodnoty u neprovozního dlouhodobého hmotného majetku**

(1) Fond oceňuje neprovozní dlouhodobý hmotný majetek reálnou hodnotou podle zvláštního právního předpisu. Změny ocenění tohoto majetku se evidují v příslušné položce pasív. Při úbytku tohoto majetku se výsledná změna vykáže v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

(2) V případě, že dojde k trvalému snížení hodnoty neprovozního dlouhodobého hmotného majetku, vykáže se toto snížení hodnoty v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

Reálná hodnota investic do nemovitostí je primárně stanovena porovnávací metodou, kdy se vychází z cen nemovitostí, které byly v období od posledního stanovení reálné hodnoty v dané lokalitě prodány a jejichž významné charakteristiky jsou srovnatelné s nemovitostí, jejíž hodnota se stanoví. Charakteristiky významné pro ocenění dané nemovitosti a vymezení lokality se stanoví v souladu se standardy pro oceňování a se souhlasem deponitáře.

Pokud není možné provést porovnání s nemovitostmi se srovnatelnými charakteristikami, vychází se při ocenění:

- z cen prodávaných nemovitostí v odlišných lokalitách a s odlišnými charakteristikami, upravených tak, aby zohledňovaly veškeré tyto odlišnosti;
- z odhadu diskontovaných peněžních toků (výnosová metoda) založeného na spolehlivém odhadu budoucích peněžních toků, doložený podmínkami všech existujících nájemních a jiných smluv a (pokud je to možné) externími doklady, jako jsou například běžné tržní nájmy z obdobných nemovitostí ve stejné lokalitě a stejném stavu, a při použití diskontních sazeb, které odrážejí běžné tržní odhady nejistot ve výši a načasování peněžních toků.

Fond pro určení reálné hodnoty nemovitostí využívá znalecké posudky, v nichž je ocenění stanoveno na základě výše popsaných principů.

Do doby prvního stanovení reálné hodnoty nemovitosti podle výše uvedeného odstavce se reálná hodnota stanoví jako pořizovací cena nemovitosti.

2.4. Ostatní aktiva

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek z obchodních vztahů, které jsou po splatnosti

- a) ne déle než 90 dní, se sníží o 10 %,
- b) ne déle než 180 dní, se sníží o 30 %,
- c) ne déle než 360 dní, se sníží o 66 %,
- d) déle než 360 dní, se sníží o 100 %.

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek za dlužníkem se sníží o 100 %, jestliže proti dlužníkovi bylo zahájeno insolvenční řízení, které dosud neskončilo, nebo soud zamítl insolvenční návrh pro nedostatek jeho majetku, anebo byla vydána obdobná rozhodnutí podle zahraničního práva.

2.5. Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty

Pohledávky jsou posuzovány z hlediska návratnosti. Na základě toho jsou vytvářeny k jednotlivým pohledávkám opravné položky. Opravné položky vytvářené na vrub nákladů jsou vykázány v položce „Odpisy, tvorba opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám“ v analytické evidenci pro potřebu výpočtu daňové povinnosti.

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek určených k investování na základě předpokladu vymožení:

- a) plně vymožitelné, se sníží o 0 %,
- b) zažalované, se sníží o 50 %,
- b) částečně vymožitelné, se sníží o 70 %,
- c) v insolvenční, se sníží o 80 %,
- d) nevymožitelné, se sníží o 100 %.

Pokud nelze jednotlivé pohledávky k investování rozčlenit, zpracuje se pro zjištění reálné hodnoty znalecký posudek.

2.6. Přepočítání 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 platným k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

2.7. Zdanění

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, který je dále upraven o slevy na dani a případné zápočty.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích. V podmínkách Fondu vzniká odložená daň z titulu změny ocenění dlouhodobého majetku.

2.8. Tvorba rezerv

Rezerva představuje pravděpodobné plnění s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří v případě, pro který platí následující kritéria:

- existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí
- je pravděpodobné, že plnění nastane a vyžádá si odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž pravděpodobně znamená pravděpodobnost vyšší než 50%
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

2.9. Okamžik vykazování výnosů

Fond vykazuje výnos z prodeje bytové jednotky v okamžiku podání návrhu na Katastrální úřad.

2.10. Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

Významné položky z jiného účetního období, než kam účetně a daňově patří, a změny účetních metod jsou účtovány do vlastního kapitálu. V případě, že se nejedná o opravy zásadních chyb nákladů a výnosů minulých účetních období, jsou účtovány jako náklady nebo výnosy v běžném účetním období, ve kterém byly zjištěny. V průběhu roku 2016 nebyly účtovány změny účetních metod ani opravy minulých let.

2.11. Identifikovaná rizika dle statutu

Úvěrové riziko - stav, kdy 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.

Vzhledem ke skutečnosti, že fond neposkytuje úvěry a dluhové cenné papíry v portfoliu Fondu představují pouze přibližně 4 % jeho bilanční sumy, bylo toto riziko ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

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.

Obecně u investic do nemovitostí existuje riziko omezené likvidity majetku Fondu, riziko do investic, na kterých vážnou zástavní nebo jiná práva třetích osob, riziko nedostatečné infrastruktury potřebné k využívání nemovitosti a riziko vyplývající z oceňování nemovitostí. V prvních třech letech existence Fondu může být až 99 % majetku Fondu tvořeno jedinou nemovitostí. Toto dočasné snížení diverzifikace rizik zvyšuje závislost hodnoty majetku Fondu na této jediné nemovitosti.

S ohledem na povahu významné části majetku Fondu, jež je tvořena nemovitostmi, probíhá jeho oceňování v souladu s ustanovením odstavce 5.3. Statutu vždy jednou za rok. V případě náhlé změny okolností ovlivňující cenu nemovitostí v majetku Fondu by tak mohla nastat situace, kdy aktuální hodnota akcie Fondu stanovená na základě posledního provedeného ocenění, nekoresponduje s reálnou hodnotou nemovitostí v majetku Fondu. Dojde-li k takovéto náhlé změně okolností ovlivňujících cenu nemovitostí v majetku Fondu, postupuje Fond v souladu s odstavcem 5.3. Statutu.

Nabývá-li Fond do svého majetku nemovitosti (konkrétně stavby) výstavbou, existuje riziko jejich vadného příp. pozdního zhotovení, v důsledku čehož může Fondu vzniknout škoda. Vzhledem k povaze majetku existuje rovněž riziko zničení takového aktiva, ať již v důsledku jednání třetí osoby, či v důsledku vyšší moci.

S ohledem na možnost Fondu přijímat úvěry resp. zápůjčky do souhrnné výše představující dvacetinásobek majetku Fondu (byť maximálně ve výši 95 % hodnoty pořízované nemovitosti bez ohledu na počet věřitelů) dochází v odpovídajícím rozsahu i ke zvýšení rizika nepříznivého ekonomického dopadu na majetek Fondu v případě chybného investičního rozhodnutí, resp. v důsledku jiného důvodu vedoucího ke snížení hodnoty majetku Fondu. Vzhledem k uvedené páce stran možné úvěrové angažovanosti Fondu existuje rovněž odpovídající riziko jeho insolvence.

V předcházejícím období bylo do veřejného rejstříku zapsáno sloučení Fondu se společnostmi CENTRAL GROUP Javorová čtvrť a.s. a CENTRAL GROUP Nové Pitkovice II. a.s. s rozhodným dnem 1.1.2014.

Fond se při provádění transakcí včetně transakcí s nemovitostmi řídil nařízeními svého statutu v čl. 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13 a 3.14. Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem je toto riziko ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Riziko vypořádání

Transakce s majetkem Fondu může být zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostát svým závazkům a zaplatit ve sjednaném termínu. Fond investuje do reálných projektů, které rozprodává koncovým zákazníkům. Protože Fond převádí majetek až po zaplacení kupní ceny, je toto riziko vyhodnoceno jako nízké.

Riziko vypořádání je posuzováno při schvalování každé transakce fondu. Fond při obhospodařování svého majetku dodržuje nařízení stanovená statutem fondu v čl. 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13 a 3.14. Vzhledem k uvedeným skutečnostem je toto riziko ve sledovaném období hodnoceno jako nízké.

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, investor-akcionář v souladu se statutem fondu před svou investicí toto obecné riziko akceptoval. Tržní riziko je posuzováno vždy při schvalování každé transakce fondu. Fond při obhospodařování svého majetku dodržuje veškerá nařízení stanovená statutem fondu v čl. 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13 a 3.14. Vzhledem k uvedeným skutečnostem je toto riziko ve sledovaném období hodnoceno jako nízké.

Operační riziko

Riziko ztráty majetku vyplývající z nedostatečných či chybných vnitřních procesů, ze selhání provozních systémů či lidského faktoru, popř. z vnějších událostí.

Při posuzování operačního rizika se bere v úvahu fungování systému vnitřní a vnější kontroly Fondu a činnost depozitáře. Ve sledovaném období bylo toto riziko vyhodnoceno jako nízké.

Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování)

Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování) může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo v jiném opatrování majetek Fondu.

Ve sledovaném období neměl Fond žádný majetek svěřen do úschovy (nebo jiného opatrování) jiné osobě, toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Riziko stavebních vad

Hodnota majetku Fondu se může snížit v důsledku stavebních vad nemovitostí nabytých do majetku Fondu.

Riziko stavebních vad je bráno v úvahu při schvalování každé transakce fondu spojené s investováním do nemovitostí. Fond při obhospodařování svého majetku dodržuje nařízení stanovená statutem fondu v čl. 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13 a 3.14. Vzhledem k uvedeným skutečnostem je toto riziko ve sledovaném období hodnoceno jako nízké.

Riziko právních vad

Hodnota majetku Fondu se může snížit v důsledku právních vad nemovitostí nabytých do majetku Fondu, tedy například v důsledku existence zástavního práva třetí osoby, věcného břemene, nájemního vztahu, resp. předkupního práva.

Riziko právních vad je bráno v úvahu při schvalování každé transakce fondu spojené s investováním do nemovitostí. Fond při obhospodařování svého majetku dodržuje nařízení stanovená statutem fondu v čl. 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13 a 3.14. Vzhledem k uvedeným skutečnostem je toto riziko ve sledovaném období hodnoceno jako nízké.

Riziko zrušení Fondu

Fond může být ze zákonem stanovených důvodů zrušen, a to zejména z důvodu:

- rozhodnutí o přeměně Fondu;
- odnětí povolení k činnosti Fondu, např. v případě, jestliže do jednoho roku ode dne udělení povolení k činnosti Fondu vlastní kapitál Fondu nedosáhl výše 1.250.000 EUR; resp. v případě, že Fond má po dobu delší než 6 měsíců jen jednoho akcionáře;
- žádosti o odnětí povolení, zrušení Investiční společnosti s likvidací nebo rozhodnutím soudu.

Česká národní banka odejme povolení k činnosti Fondu, jestliže bylo vydáno rozhodnutí o jeho úpadku nebo jestliže byl insolvenční návrh zamítnut proto, že majetek Fondu nebude postačovat k úhradě nákladů insolvenčního řízení, resp. v případě, kdy Fond nemá déle než tři měsíce depozitáře.

Ve sledovaném období nebylo rozhodnuto o přeměně Fondu, nebylo vydáno rozhodnutí o odnětí povolení k činnosti Fondu, o jeho úpadku, nebyl zamítnut insolvenční návrh a nebylo odejmuto povolení k činnosti AMISTA investiční společnosti, a.s., která je administrátorem Fondu. Fond vykazoval po celé sledované období vlastní kapitál ve vyšším objemu než 1.250.000 EUR. Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem je toto riziko vyhodnoceno jako nízké.

Riziko spojené s investicemi do pohledávek a zápůjček

Investice do pohledávek jsou založeny na odhadu průměrné výnosnosti nabývaných pohledávek vždy však posuzováno v určitém časovém a hodnotovém intervalu. Výnosnost konkrétní pohledávky proto nelze individualizovat. Předpokladem průměrného výnosu je tak nejen vyšší individuální výnosnost určité pohledávky, nýbrž současně i v jiných případech výnosnost nižší.

Pohledávky jsou zpravidla nabývány za cenu nižší, než činí jejich jmenovitá hodnota, a to přiměřeně k riziku jejich vymožení. Investice do pohledávek a zápůjček je tak nezbytné vnímat současně i z pohledu dalších shora zmíněných rizik, a to zejména rizika právních vad (o existenci pohledávky či jejího zajištění často probíhá spor) a rizika vypořádání (na dlužníka může být prohlášen úpadek).

Ve sledovaném období Fond nevlastnil žádné pohledávky a zápůjčky ani do nich neinvestoval, toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře

Rozsah kontroly Fondu ze strany depozitáře je smluvně omezen depozitářskou smlouvou. Kontrolou, zda výpočet aktuální hodnoty akcie Fondu, zda použití výnosu z majetku Fondu, zda nabývání a zcizování majetku Fondu a zda postup při oceňování majetku Fondu jsou v souladu se Zákonem a tímto Statutem, jakož i kontrolou, zda pokyny oprávněné osoby nejsou v rozporu se Zákonem nebo tímto Statutem, není pověřen depozitář. Tato kontrola a činnost je zajišťována přímo administrátorem pomocí interních kontrolních mechanismů.

V důsledku omezení kontrolní činnosti depozitáře v rozsahu vymezeném ustanovením 9.4 Statutu existuje riziko spojené s absencí kontroly ze strany třetí osoby (tj. např. riziko selhání lidského faktoru).

V roce 2016 Fond jednal v souladu se svými stanovami a statutem prostřednictvím oprávněných osob. Majetek Fondu byl oceňován v souladu se Zákonem a statutem Fondu. Veškeré kontroly provedené depozitářem byly bez výhrad a výsledky těchto kontrol potvrdily stav majetku Fondu evidovaný administrátorem. Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Riziko nestálé hodnoty

V důsledku skladby majetku Fondu a způsobu jeho obhospodařování může být hodnota akcií vydaných Fondem nestálá.

Riziko nestálé hodnoty obecně existuje vždy a u každé investice a je přímo spojené s filozofií investice do investičního fondu. Investor-akcionář v souladu s článkem 3.17 Statutu fondu před svou investicí do fondu prokázal Čestným prohlášením, že je osobou uvedenou v ustanovení § 56 Zákona a že si je vědom všech rizik, které pro něho z této investice vyplývají. Svým rozhodnutím investovat riziko nestálé hodnoty akcií tohoto fondu akceptoval.

2.12. Změny účetních metod

Účetní metody používané Fondem se během roku 2016 nezměnily.

3. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE**3.1. Hodnoty předané k obhospodařování**

Fond je od 1.9.2014 samosprávným investičním fondem s právní osobností, který se obhospodařuje sám, proto k 31.12.2016 ani k 31.12.2015 nevykazuje hodnoty předané k obhospodařování.

3.2. Čistý úrokový výnos

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Výnosy z úroků z vkladů	8 723	25 440
Náklady na úroky z úvěrů	-451	-6 530
Čistý úrokový výnos	8 272	18 910

Fond realizoval výnosy z úroků z vkladů v notářské úschově, z vkladů na spořicíh účtech u peněžních ústavů, ze zápůjček v rámci holdingu a ze směnek. Fondu v průběhu sledovaného období vznikly úrokové náklady z přijatých zápůjček od společnosti CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II a.s.

3.3. Náklady na poplatky a provize

Poplatky na bankovním účtu dosáhly v roce 2016 hodnoty 6 tis. Kč (k 31.12.2015: 40 tis. Kč).

3.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Náklady z operací s dlouhodobým hmotným majetkem	-454 457	-1 943 962
Výnosy z operací s dlouhodobým majetkem	761 350	2 761 847
Celkem	306 893	817 885

Výnosy a náklady z operací s dlouhodobým majetkem se vztahují k prodejm nemovitostí (bytů) klientům a nákladům na výstavbu těchto nemovitostí.

3.5. Ostatní provozní výnosy a náklady

K 31.12.2016 Fond eviduje ostatní provozní náklady ve výši 1 610 tis. Kč (k 31.12.2015: 11 599 tis. Kč). Ostatní provozní výnosy činí celkem 4 910 tis. Kč (k 31.12.2015: 65 691 tis. Kč), z toho výnosy z titulu dohod o narovnání představují 0 tis. Kč (k 31.12.2015: 55 tis. Kč) a výnosy z pokut za nesplnění služeb a dodávek dosahují 2 742 tis. Kč (k 31.12.2015: 46 505 tis. Kč).

3.6. Správní náklady

Fond evidoval ve svém účetnictví za sledované období tyto správní náklady:

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Náklady na obhospodařování/administraci	934	3 194
Náklady na depozitáře	248	922
Náklady na audit a účetní služby	1 020	2 667
Oprava a údržba majetku	848	5 244
Náklady dle koncernové smlouvy ve skupině	22 477	100 274
Náklady na reklamace a záruční opravy	2 790	7 999
Náklady na zprostředkování prodeje realitní kanceláří	8	2 544
Náklady na daň z nabytí nemovitých věcí	1 253	8 426
Ostatní	5 707	36 310
Celkem	35 285	167 580

Měsíční odměna za administraci Fondu činí 60 tis. Kč, měsíční úplata depozitáři činí 20 tis. Kč.

3.7. Pohledávky za bankami

tis. Kč	31.12.2016	Majetek nabytý fúzí 1.1.2016	31.12.2015
Zůstatky na běžných účtech	23 275	23 837	26 247
Termínované vklady	99 779	--	173 241
Celkem	123 054	23 837	199 488

3.8. Dluhové cenné papíry

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Dluhové cenné papíry určené k obchodování	--	--
Dluhové cenné papíry realizovatelné	--	--
Dluhové cenné papíry držené do splatnosti	--	51 445
Celkem	--	51 445

V průběhu roku 2016 Fond splatil směnku vydanou společností Penta Funding, a.s. ve výši 52 168 tis. Kč včetně úroku za rok 2016 ve výši 723 tis. Kč. K 31.12.2016 neeviduje Fond žádné dluhové cenné papíry.

3.9. Dlouhodobý hmotný majetek**Změny dlouhodobého hmotného majetku**

tis. Kč	Budovy, haly a stavby	Hmotný movitý majetek	Pozemky	Zálohy na dlouhodobý majetek	Nedokončené investice	Celkem
K 31.12.2015	175 109	2 177	78 048	--	--	255 334
Vliv fúze 1.1.2016	279 517	146	84 152	17	155 821	519 653
Přírůstky	586 340	--	84 418	168	327 985	998 911
Úbytky	-427 789	--	-141 810	-168	-483 280	-1 053 047
K 31.12.2016	613 177	2 323	104 808	17	526	720 851

Ostatní změny představují přecenění nemovitostí na reálnou hodnotu.

Oprávky a opravné položky

tis. Kč	Budovy, haly a stavby	Hmotný movitý majetek	Pozemky	Zálohy na dlouhodobý majetek	Nedokončené investice	Celkem
K 31.12.2015	--	-2 075	--	--	--	-2 075
Vliv fúze 1.1.2016	--	-146	--	--	--	-146
Roční odpisy	--	-102	--	--	--	-102
Úbytky	--	--	--	--	--	--
K 31.12. 2016	--	-2 323	--	--	--	-2 323
Zůstatková cena						
K 31.12.2015	175 109	102	78 048	--	--	253 259
K 31.12.2016	613 177	--	104 808	17	526	718 528

3.10. Ostatní aktiva

tis. Kč	31.12.2016	Aktiva nabytá fúzí 1.1.2016	31.12.2015
Pohledávky	169 334	39 919	103 700
Poskytnuté zálohy	5 382	980	6 307
Ostatní pohledávky	20 843	2 445	324 504
Daně, DPPO	6 502	--	52 310
Odložená daňová pohledávka	--	--	--
Dohadné účty	--	--	--
Celkem	202 061	43 344	486 821

Ostatní pohledávky představují pohledávky vůči skupině z titulu přefakturace nákladů na výstavbu projektu.

3.11. Náklady a příjmy příštích období

tis. Kč	31.12.2016	Aktiva nabytá fúzí 1.1.2016	31.12.2015
Příjmy příštích období	5	40	262
Náklady příštích období	--	--	2 561
Celkem	5	40	2 823

Náklady příštích období představují náklady na budoucí záruční opravy, které budou poskytnuty ze strany dodavatele v následujících letech.

3.12. Závazky z dluhových cenných papírů

tis. Kč	31.12.2016	Závazky nabyté fúzí 1.1.2016	31.12.2015
Emitované dluhové cenné papíry	--	--	309 000
Celkem	--	--	309 000

Dluhopisy byly emitovány společností CENTRAL GROUP Javorová čtvrť a.s., jejíž jmění přešlo do Fondu fúzí s rozhodným dnem 1.1.2014 byly splaceny v roce 2016

v tis. Kč	ks	Nominální hodnota dluhopisu	Datum emise	Splatnost	Úroková sazba	31.12.2015	31.12.2015
CEN.GR.JČ							
18,00/16	309 000 000	1 Kč	21.12.2012	31.12.2016	18 %	--	309 000
Celkem	--	--	--	--	--	--	309 000

3.13. Ostatní pasiva

tis. Kč	31.12.2016	Pasiva nabytá fúzí 1.1.2016	31. 12. 2015
Závazky z obchodních vztahů	4 125	98 118	46 862
Přijaté zálohy	109 807	123 916	16 684
Ostatní závazky	23 997	55	72 903
Daně (DPH)	3 196	10 775	611
Odložený daňový závazek	20 696	-414	3 158
Dohadné účty	41 192	18 406	60 152
Ostatní	631	--	680
Celkem	203 644	250 856	201 050

K 31.12.2016 došlo ve srovnání se stavem k 31.12.2015 k nárůstu přijatých záloh z důvodů prodeje nemovitostí (bytů) klientům v průběhu sledovaného období. Ostatní závazky představují závazek z titulu odložené platby kupní ceny klienty (31.12.2015: 72 903 tis. Kč). Dohadné účty představují zejména závazek z titulu alokace skupinových nákladů.

3.14. Výnosy a výdaje příštích období

tis. Kč	31.12.2016	Pasiva nabytá fúzí 1.1.2016	31. 12. 2015
Výnosy příštích období	86 482	42 373	165 047
Výdaje příštích období	229	103	376
Celkem	86 711	42 476	165 423

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.

3.15. Rezervy a opravné položky

tis. Kč	Počáteční stav			Konečný stav 31.12.2016
	1.1.2016	Tvorba	Rozpuštění	
Rezerva na DPPO	33 933	--	-33 933	--
Rezerva na daň z nabytí nemovitých věcí	188	156	-188	156
Rezerva ostatní	1 375	2 570	-1 375	2 570
Celkem	35 496	2726	-35 496	2 726

tis. Kč	Počáteční stav			Konečný stav 31.12.2015
	1.1.2014	Tvorba	Rozpuštění	
Rezerva na DPPO	22 378	33 933	-22 378	33 933
Rezerva na daň z převodu nemovitosti	2 065	--	-1 877	188
Rezerva ostatní	1 538	1 915	-2 078	1 375
Celkem	25 981	35 848	-26 333	35 496

Fond eviduje k 31.12.2016 opravné položky k pohledávkám ve výši 7 143 tis. Kč (k 31.12.2015: 6 129 tis. Kč), z toho 1 030 tis. Kč přešlo na Fond v rámci fúze k 1.1.2016). Ve sledovaném období došlo k odpisu pohledávek ve výši 78 tis. Kč (2015: 3 587tis. Kč).

3.16. Základní kapitál

Fond vydal akcie související se založením Fondu. Jedná se o 1 000 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 2 tis. Kč.

Fond dosáhl k 31.12.2016 výnosů 774 925 tis. Kč, to představuje výnosy na 1 akcii ve výši 775 tis. Kč.

3.17. Vlastní kapitál, nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období, rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku

Za sledované období Fond vykázal zisk ve výši 266 800 tis. Kč (2015: 675 365 tis. Kč), který je tvořen zejména ziskem z prodeje nemovitostí klientům. Fond plánuje rozdělení zisku formou výplaty dividend jednotlivým akcionářům.

Ve sledovaném období se vlastní kapitál Fondu zvýšil o 467 699 tis. Kč zejména v důsledku nižší výplaty dividend ve výši 191 000 tis. Kč (2015: 1 190 000 tis. Kč) a oceňovacího rozdílu k majetku ve výši 334 979 tis. Kč.

Vlastní kapitál na 1 akcii k 31.12.2016 představuje 751 tis. Kč (k 31.12.2015: 283 tis. Kč).

3.18. Oceňovací rozdíly

tis. Kč	DI. hmotný majetek
Zůstatek k 31.12.2015	62 369
Snížení	-65 714
Zvýšení	418 324
Z toho vliv odložené daně	-17 630
Zůstatek k 31.12.2016	397 348

tis. Kč	DI. hmotný majetek
Zůstatek k 31.12. 2013	11 500
Snížení	178 034
Zvýšení	228 903
Z toho vliv odložené daně	-3 542
Zůstatek k 31.12.2015	62 369

Hodnota dlouhodobého hmotného majetku je tvořena portfoliem nemovitostí, které jsou drženy za účelem investiční příležitosti a prodeje klientům. Tento neprovozní majetek je oceněn reálnou hodnotou k 31.12.2016, která byla zjištěna na základě znaleckého posudku. Rozdíl mezi oceněním majetku v portfoliu Fondu, kupní cenou pořízeného majetku a obvyklou cenou stanovenou podle znaleckého posudku k 31.12.2016 je vykázán jako oceňovací rozdíl. V oceňovacím rozdílu je dále zohledněna odložená daň vyplývající z přecenění majetku.

3.19. Daň z příjmů a odložený daňový závazek/pohledávka

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Splatný daňový náklad	13 697	33 933
Odložený daňový náklad / výnos (-)	320	9 839
Úprava daňového nákladu minulého období	--	--
Daňový náklad celkem	14 017	43 772

Splatná daň byla vypočítána následovně:

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	265 952	719 137
Výnosy nepodléhající zdanění	-2 742	-6 669
Daňově neodčitelné náklady	17 731	12 398
Položky připočitatelné k základu daně	1 216	--
Uplatnění ztráty minulých let	-8 225	-46 198
Mezisoučet	273 932	678 668
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	13 697	33 933
z toho: daň z mimořádných položek	--	--
Vliv rozpuštění odložené daně	--	--

3.20. Odložený daňový závazek(-)/pohledávka(+)

Odložené daně z příjmu jsou počítány ze všech dočasných rozdílů za použití daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny, tj. 5 %.

tis. Kč	31.12.2016	1.1.2016 vliv fúze	31.12.2015
Opravné položky k pohledávkám	357	--	306
Rezervy a nezaplacené penalizační faktury	-140	--	-182
Dlouhodobý majetek – oceňovací rozdíly	-20 913	--	-3 282
Daňové ztráty	--	8 225	--
Odložená daňová pohledávka/závazek celkem	-20 696	8 225	-3 158

Odložená daň plynoucí z oceňovacích rozdílů k dlouhodobému majetku - závazek ve výši bude 20 913 tis. Kč k 31.12.2016 je vykázána přímo ve vlastním kapitálu (31.12.2015: 3 282 tis. Kč). Vliv na vlastní kapitál je popsán v bodě 3.18.

Výše daňové ztráty z titulu fúze k 1.1.2016 ve výši 8 225 tis. Kč plyne ze společnosti CENTRAL GROUP Švehlova s.r.o., která bude plně využita ve sledovaném období.

3.21. Hodnoty předané k obhospodařování

Jelikož je Fond od 1.9.2014 samosprávným investičním fondem s právní osobností, který se obhospodařuje sám, k 31.12.2016 Fond hodnoty předané k obhospodařování nevykazuje.

3.22. Vztahy se spřízněnými osobami

V roce 2016 došlo k následujícím významným vztahům mezi Fondem a níže uvedenými subjekty:

K 31.12.2016 v tis. Kč	Výnosy	Náklady	Pohledávky	Závazky
CENTRAL GROUP 23. investiční a.s.	--	--	--	
CENTRAL GROUP 43. investiční s.r.o.	--	--	--	100
CENTRAL GROUP 44. investiční s.r.o.	--	--	--	10 219
CENTRAL GROUP 45. investiční s.r.o.	--	--	--	9 371
CENTRAL GROUP 48. investiční s.r.o.	6 219	4 392	7 525	--
CENTRAL GROUP 49. investiční s.r.o.	11 207	8 014	13 561	--
CENTRAL GROUP 50. investiční s.r.o.	10 898	7 898	13 187	--
CENTRAL GROUP a.s.	--	27 187	20 699	24 045
CENTRAL GROUP Ďáblice s.r.o.	1	--	--	--
CENTRAL GROUP Javorová čtvrť II. a.s.	--	--	60 000	--
CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II a.s.	--	451	--	--
CELKEM	28 325	47 942	114 972	73 735

K 31.12.2015 v tis. Kč	Výnosy	Náklady	Pohledávky	Závazky
CENTRAL GROUP 23. investiční a.s.	--	891	--	--
CENTRAL GROUP 30. investiční a.s.	4 373	2 098	--	--
CENTRAL GROUP a.s.	6 484	156 648	31 918	73 710
CENTRAL GROUP Ďáblice	5 720	38	--	12
CENTRAL GROUP Javorová čtvrť II. a.s.	385	--	189 121	1 951
CENTRAL GROUP Javorová čtvrť III. a.s.	488	--	103 291	1 894
CENTRAL GROUP Kamýk, a.s.	1	21	--	--
CENTRAL GROUP Košíře, a.s.	--	966	--	--
CENTRAL GROUP Nad Modřanskou roklí a.s.	1	--	--	2 274
CENTRAL GROUP Nad Volyňskou a.s.	--	227	--	37 867
CENTRAL GROUP Nová Nikolajka a.s.	1	1	--	--
CELKEM	17 453	160 890	324 330	117 708

Fond vykazoval k 31.12.2016 dohadné položky pasivní vůči spřízněným osobám ve výši 30 902 tis. Kč (k 31.12.2015: 50 185 tis. Kč)

3.23. Významné události po datu účetní závěrky

Společnost v roce 2017 zahájila přípravu fúze sloučením s rozhodným dnem k 1. 1. 2017. Fúzí dojde ke sloučení společností CENTRAL GROUP Rezidence Palmovka a.s. a CENTRAL GROUP Petrohradská a.s., jako společností zanikajících, se společností CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond a.s., jako nástupnickou společností. Předpokládáný zápis do veřejného rejstříku je 1. 8. 2017.

3.24. Právní spory

Fond k 31.12.2016 eviduje právní spory s odhadem očekávaného finančního rizika ve výši 1 760 tis. Kč.