

# **VÝROČNÍ ZPRÁVA**

## **1. 11. 2014 – 31. 12. 2016**

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

# Obsah

A.	Čestné prohlášení.....	1
B.	Zpráva nezávislého auditora .....	2
C.	Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti investičního fondu a o stavu jejich majetku.....	2
D.	Informace pro akcionáře .....	5
E.	Profil Fondu .....	15
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 II. a.s. (dále také „Emitent“ nebo „Fond“) za období od 1. 11. 2014 do 31. 12. 2016 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta.

V Praze dne 19. dubna 2017



---

Ing. Ladislav Franta  
místopředseda představenstva

## B. Zpráva nezávislého auditora

## Zpráva nezávislého auditora

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

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s., se sídlem Na strži 1702/65, Praha 4 Nusle, identifikační číslo 017 69 51, (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. 11. 2014 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 II. a.s. k 31. 12. 2016 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 1. 11. 2014 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 1 064 232 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.

### **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 běžného účetního období kvůli přeměně sloučením nástupnické společnosti CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s. se zanikajícími společnostmi CENTRAL GROUP Olšanská a.s. k rozhodnému dni 1. 11. 2014. Údaje o výnosech a nákladech za období do 31. 12. 2016 jsou uváděny za období 26 měsíců a údaje za období do 31. 10. 2014 jsou za 10 měsíců.

Dále upozorňujeme na skutečnost uvedenou v bodě 3.23, který popisuje významné události po datu účetní závěrky. Do obchodního rejstříku byl dne 28. 3. 2017 zapsán projekt fúze sloučením s rozhodným dnem 1. 1. 2017. Fúzí dojde ke sloučení společnosti CENTRAL GROUP Rezidence na Bertramce s.r.o. jako společnosti zanikající se společností CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s. jako nástupnickou společností.

Tyto skutečnosti nepředstavují výhradu.

### **Jiné skutečnosti**

Účetní závěrku společnosti CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s. k 31. 10. 2014 ověřoval jiný auditor, který ve své zprávě ze dne 28. 2. 2015 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 způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných 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 vznikat 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 VE SLEDOVANÉM OBDOBÍ

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

Fond ve sledovaném období zhodnocoval svá investiční aktiva zejména prostřednictvím investice do nemovitostního rezidenčního projektu „Rezidence Garden Towers“ v atraktivní lokalitě v hlavním městě Praha – Žižkov, 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 29. 2. 2016 byla do obchodního rejstříku zapsána fúze společnosti CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s. se společností CENTRAL GROUP Olšanská a.s. s rozhodným dnem 1. 11. 2014.

Dále se Fond ve sledovaném období připravoval na přijetí cenných papírů kolektivního investování k obchodování na regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s.

## HOSPODAŘENÍ FONDU

Řádná účetní závěrka sestavená za období od 1. 11. 2014 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 za sledované období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 632 598 tis. Kč před zdaněním.

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

## STAV MAJETKU

Fond byl založen v roce 2012, kdy započal svoji činnost. V roce 2014 došlo k fúzi a poté Fond nastartoval svoji investiční činnost. Vzhledem k těmto skutečnostem byl stav majetku fondu v minulém období nevýznamný ve srovnání s hodnotou majetku ve sledovaném období.

Nejvýznamnější část majetku ke konci sledovaného účetního období představoval dlouhodobý hmotný majetek, jež činil 1 064 232 tis. Kč.

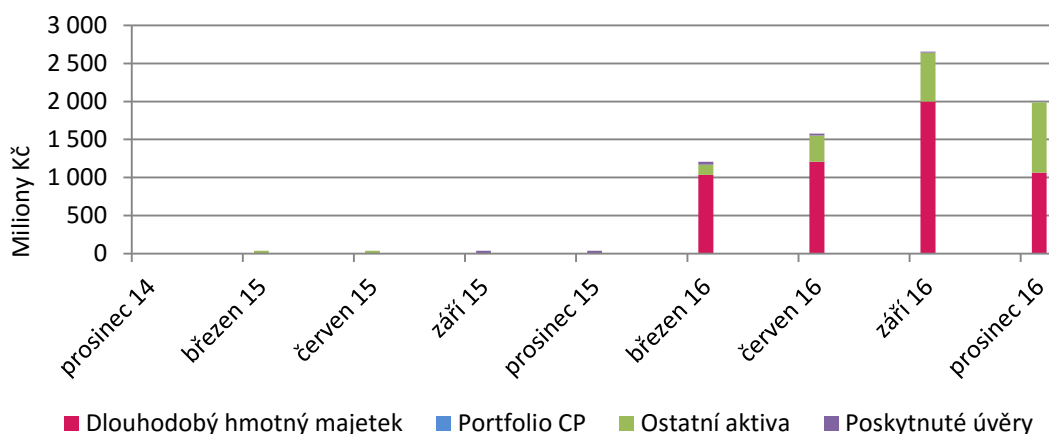
Majetek fondu je ke konci sledovaného období z 61 % financován vlastním kapitálem a z 39 % cizími zdroji (zejména přijatými zálohami a závazky z obchodního styku).



## AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze k 31. 12. 2016 aktiva v celkové výši 1 961 382 tis. Kč. Ta jsou tvořena především dlouhodobým hmotným majetkem v hodnotě 1 064 232 tis. Kč, který představují především bytové a nebytové jednotky včetně souvisejícího podílu na pozemku nacházející se v katastrálním území Praha - Žižkov. Aktiva se dále skládají z vkladů na bankovních účtech ve výši 602 494 tis. Kč, kdy 550 000 tis. Kč je uloženo na termínovaném vkladu a zbylých 52 494 tis. Kč je uloženo na běžných účtech. Další položku v aktivech tvoří ostatní aktiva ve výši 294 639 tis. Kč (ostatní aktiva představují především pohledávky za odběrateli ve výši 227 912 tis. Kč, zaplacené zálohy dle koncernové smlouvy ve výši 47 297 tis. Kč a pohledávky za notářskou úschovou ve výši 9 317 tis. Kč).

### Struktura aktiv



## PASIVA

Celková pasiva Fondu ve výši 1 961 382 tis. Kč jsou tvořena zejména vlastním kapitálem Fondu ve výši 1 192 344 tis. Kč (přičemž základní kapitál je ve výši 100 000 tis. Kč, kapitálový fond dosáhl výše 2 000 tis. Kč, nerozdělená ztráta minulých let výše 25 836 tis. Kč a oceňovací rozdíly z majetku výše 515 614 tis. Kč), dále výnosy příštích období ve výši 369 264 tis. Kč (ty jsou tvořeny především úvěrovým financování prodaných bytových a nebytových jednotek klienty), rezervami v hodnotě 40 026 tis. Kč a ostatními pasivy ve výši 359 748 tis. Kč (ostatní pasiva jsou tvořena především přijatými zálohami v hodnotě 103 674 tis. Kč a dohadnými účty v hodnotě 112 082 tis. Kč.).

## KOMENTÁŘ CASH FLOW

Peněžní prostředky ke konci sledovaného období činily 602 494 tis. Kč.

Cash flow z provozní činnosti ve výši 453 163 tis. Kč zahrnuje výsledek hospodaření před zdaněním ve výši 632 598 tis. Kč, přecenění majetku v hodnotě 515 614 tis. Kč, dále snížení obchodních pohledávek ve výši -334 153 tis. Kč a zvýšení stavu obchodních závazků ve výši 683 912 tis. Kč.

Příjmy v rámci cash flow z finanční činnosti Fondu ve výši 120 285 tis. Kč jsou tvořeny vklady peněžních prostředků akcionáři.

## VÝHLED PRO ROK 2017

V navazujícím období je připravována fúze Fondu se společností CENTRAL GROUP Rezidence Na Bertramce s.r.o. s rozhodným dnem 1. 1. 2017. K datu 24. 3. 2017 byl statutárními orgány obou společností podepsán projekt fúze sloučením.

K datu 2. 3. 2017 v rámci zhodnocení finančních prostředků poskytl Fond na základě Smlouvy o zápůjčce svému akcionáři CENTRAL GROUP a.s. zápůjčku ve výši 300.000 tis. Kč.

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

V roce 2017 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. dubna. 2017



Ing. Ladislav Franta  
místopředseda představenstva

## D. Informace pro akcionáře

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

### 1 ORGÁNY FONDU, JEJICH SLOŽENÍ A POSTUPY JEJICH ROZHODOVÁNÍ

#### VALNÁ HROMADA

##### Obecné informace

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

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

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

##### Rozhodování valné hromady

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

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

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

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

##### Působnost valné hromady

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



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, zejm. 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 nesmí bránit jiná jeho činnost.

Představenstvo má 3 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  
Mattiolího 3248/15, 150 00 Praha 5  
vzdělání: vysokoškolské

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

### **Člen dozorčí rady:**

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

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

### **Člen dozorčí rady:**

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

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

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

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

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

Dozorčí rada nezřídila žádný poradní orgán, výbor či komisi.

Ve sledovaném období dozorčí rada v souladu s právními předpisy plnila funkci výboru pro audit.

K datu 30. 12. 2016 valná hromada s účinností od 2. 1. 2017 zřídila výbor pro audit.

## **2 OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY A PORTFOLIO MANAŽER**

### **OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY**

Fond nemá jiné vedoucí osoby než výše uvedené.

### **PORTFOLIO MANAŽER**

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

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

## **3 OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ A PRINCIPY JEJICH ODMĚŇOVÁNÍ**

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

## **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 PRÁVOMOCÍ**

### **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 PRÁVOMOCÍ**

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 omezen 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**

Dne 25. února 2015 došlo k přejmenování obchodní společnosti na CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s. (dříve Patronus sedmnáctý, uzavřený investiční fond, a.s.). Základní kapitál společnosti činil 2.000.000,- Kč (slovy: dva miliony korun českých).

Ke stejnému dni 25. února 2015 došlo k zápisu do obchodního rejstříku zvýšení základního kapitálu Fondu o částku 33.000.000,-Kč (slovy: třicet tři milionů korun českých), a to započtením vzájemné pohledávky z titulu

vrácení části příplatků mimo základní kapitál společnosti. Základní kapitál společnosti od tohoto data činil 35.000.000,- Kč (slovy: třicet pět milionů korun českých).

- bylo upsáno 330 kusů nových kmenových akcií, v listinné podobě, znějících na jméno, o jmenovité hodnotě akcie 100.000,- Kč

Dne 29. února 2016 došlo k zápisu fúze Fondu s obchodní společností CENTRAL GROUP Olšanská a.s., IČO: 24232271, se sídlem Na Strži 1702/65, 140 00 Praha 4, na jejímž základě na Fond, jako nástupnickou společnost, přešlo jmění výše uvedené zanikající obchodní společnosti.

Dne 20. května 2016 došlo k zápisu do obchodního rejstříku zvýšení základního kapitálu Fondu o částku 65.000.000,- Kč (slovy: šedesát pět milionů korun českých), a to započtením vzájemné pohledávky z titulu vrácení části příplatků mimo základní kapitál společnosti. Základní kapitál společnosti od tohoto data činil 100.000.000,- Kč.

- bylo upsáno 650 (slovy: šest set padesát) kusů nových kmenových akcií na jméno v zaknihované podobě, znějících na jméno, o jmenovité hodnotě akcie 100.000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých)

#### **Emitent vydává následující cenné papíry:**

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

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

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

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

#### **Práva spojená s akciemi Emitenta:**

##### **1. Právo na dividendy**

Akcionář Emitenta má právo na podíl na zisku Emitenta (dividendu), který valná hromada Emitenta podle výsledků hospodaření Emitenta určí k rozdělení mezi akcionáře Emitenta. Tento podíl se určuje poměrem jmenovité hodnoty akcií akcionáře ke jmenovité hodnotě akcií všech akcionářů v den, kdy bylo o vyplacení dividendy rozhodnuto. Nestanoví-li rozhodnutí valné hromady jinak, je dividenda splatná do 3 (tří) měsíců ode dne schválení účetní závěrky. Představenstvo akcionářům oznámí den splatnosti dividendy bez zbytečného odkladu po datu konání valné hromady. Rozhodným dnem k účasti na valné hromadě Emitenta je sedmý

kalendářní den před dnem jejího konání. Seznam akcionářů z Centrálního depozitáře cenných papírů ke stanovenému datu bude sloužit k identifikaci pro účast na valné hromadě. Právo na výplatu dividendy se promlčuje v obecné promlčecí lhůtě 3 (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 přede dnem jejího konání. S každou akcií o jmenovité hodnotě 100 000 Kč je při hlasování na valné hromadě spojen 1 (jeden) hlas.

## **3. Přednostní právo k úpisu akcií**

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

## **4. Právo na podíl na likvidačním zůstatku Emitenta**

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

## **5. Zpětný odkup**

Emitent může za určitých podmínek, stanovených platnými právními předpisy, nabývat své vlastní akcie. Toto je možné, pokud byl zcela splacen emisní kurs akcií, jmenovitá hodnota vlastních akcií nepřesahuje 10 % (deset procent) upsaného základního kapitálu Emitenta, na nabytí vlastních akcií se usnesla valná hromada a nabytí vlastních akcií nezpůsobí snížení čistého obchodního jmění pod výši upsaného základního kapitálu zvýšenou o rezervy, které nelze podle právních předpisů nebo stanov rozdělit. Emitent může na denní bázi odkoupit akcie

představující maximálně 25 % (dvacet pět procent) průměrného denního objemu akcií obchodovatelných na regulovaném trhu. Emitent nesmí odkupovat vlastní akcie za cenu vyšší než je cena posledního nezávislého obchodování nebo nejvyšší aktuální nezávislá nabídka na trzích, kde se nákup uskutečňuje, podle toho, která je vyšší. Za určitých okolností, je-li nabytí vlastních akcií nezbytné k odvrácení vážné a bezprostředně hrozící újmy Emitenta, může o nabytí vlastních akcií rozhodnout i představenstvo. Představenstvo je v takovém případě povinno seznámit nejbližší valnou hromadu s důvody a účelem 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:	100 000 Kč
Podíl na základním kapitálu:	100 %
Počet emitovaných akcií:	1 000 ks
Počet upsaných, dosud nesplacených akcií:	0
Obchodovatelnost:	Akcie byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu od 2. 1. 2017

Fondový kapitál:

ke dni 31. 12. 2016 dosáhl výše 1 192 344 647 Kč,  
počet vydaných akcií k danému dni je 1 000 kusů  
fondový kapitál na jednu akcii je 1 192 344, 647 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	50,30	50,30
CENTRAL GROUP – divize nemovitosti, s.r.o., IČO 251 34 779	49,70	49,70
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 právech.

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

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

## 17 ZVLÁŠTNÍ PŮSOBNOST ORGÁNŮ

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

## **18 VÝZNAMNÉ SMLOUVY PŘI ZMĚNĚ OVLÁDÁNÍ EMITENTA**

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

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

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

## **20 PROGRAMY NABÝVÁNÍ CENNÝCH PAPÍRŮ ZA ZVÝHODNĚNÝCH PODMÍNEK**

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

## E. Profil Fondu

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

Účetním obdobím se pro účely této Výroční zprávy rozumí období od 1. 11. 2014 do 31. 12. 2016.

### 1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

**Název společnosti:**

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

Sídlo:

Ulice: Na Strži 65/1702

Obec: Praha 4, Nusle

PSČ: 140 00

Země: Česká republika

Vznik společnosti:

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

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

Česká národní banka svým rozhodnutím č.j.: 2016/038465/CNB/570, sp.zn. S-Sp-2015/00247/CNB/571 ze dne 31.3.2016, jež nabylo právní moci 8.4.2016, udělila fondu povolení k činnosti samosprávného investičního fondu. Do data předcházejícího tomuto dni tj. do 7. 4. 2016 byla obhospodařovatelem fondu AMISTA investiční společnost, a.s.

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

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

**Identifikační údaje:**

IČO: 017 69 511

DIČ: CZ01769511

Telefon: 226 22 11 12

**Základní kapitál:** 100 000 000 Kč, splaceno 100 %

---



CENTRAL  
GROUP

**Akcie:**

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

**Čistý obchodní majetek:** 1 192 344 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.

**Obchodní firma:**

K datu 25. 2. 2015 došlo v obchodním rejstříku k zápisu změny názvu obchodní společnosti z Patronus sedmnáctý, uzavřený investiční fond, a.s. na CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s.

**Sídlo:**

K datu 25. 2. 2015 došlo v obchodním rejstříku k zápisu změny sídla na Na Strži 1702/65, Nusle, 140 00 Praha 4.

**Statutární orgán - představenstvo:**

K datu 22. 4. 2016 došlo v obchodním rejstříku k zápisu změny členů představenstva, kdy byl odvolán jediný člen představenstva AMISTA investiční společnost, a.s., IČ: 274 37 558 a zvolen nový člen představenstva Mgr. Dušan Kunovský LL.M.

Rovněž k datu 22. 4. 2016 došlo v obchodním rejstříku k zápisu změny počtů členů představenstva z jednoho člena na tři členy představenstva. Se související změnou počtu členů představenstva došlo k též datu k volbě zbývajících dvou členů představenstva Ing. Ladislava Franty a Ing. Ladislava Váni.

Dále k datu 22. 4. 2016 došlo v obchodním rejstříku k zápisu změny způsobu jednání představenstva, kdy společnost zastupuje vždy samostatně předseda představenstva nebo místopředseda představenstva.

V souvislosti se změnou způsobu jednání společnosti byla provedena volba předsedy a místopředsedy představenstva, jež byla do obchodního rejstříku zapsána dne 25. 4. 2016.

Od data 25. 4. 2016 je složení představenstva následující:

- Předseda představenstva: Mgr. DUŠAN KUNOVSKÝ, LL. M.
- Místopředseda představenstva: Ing. LADISLAV FRANTA
- Člen představenstva: Ing. LADISLAV VÁŇA

**Dozorčí rada:**

K datu 25. 2. 2016 došlo v obchodním rejstříku k zápisu změny počtů členů dozorčí rady z jednoho člena na tři členy dozorčí rady. Se související změnou počtu členů představenstva došlo k též datu k odvolání stávajícího



jediného člena dozorčí rady Ing. Michala Bečváře volbě zbývajících nových členů dozorčí rady Ing. Davida Valenty, Ing. Michaely Tomáškové, Mgr. Jaroslava Janovce.

Od data 25. 2. 2016 je složení dozorčí rady následující:

- Předseda dozorčí rady: Ing. DAVID VALENTA
- Člen dozorčí rady: Mgr. MICHAELA TOMÁŠKOVÁ
- Člen dozorčí rady: Mgr. JAROSLAV JANOVEC

#### **Základní kapitál:**

K datu 25. 2. 2015 bylo zapsáno do obchodního rejstříku rozhodnutí Valné hromady Fondu o přijetí rozhodnutí zvýšit základní kapitál Fondu upsáním nových akcií. Základní kapitál se navýšil o 33 000 000 Kč na částku 35 000 000 Kč a bylo upsáno 330 kusů nových kmenových akcií o jmenovité hodnotě 100 000 Kč.

K datu 20. 5. 2016 bylo zapsáno do obchodního rejstříku rozhodnutí Valné hromady Fondu o zvýšení základního kapitálu společnosti upsáním nových akcií. Základní kapitál se zvyšuje o částku 65 000 000 Kč na částku 100 000 000 Kč a bylo upsáno 650 kusů kmenových akcií o jmenovité hodnotě 100 000 Kč

Od data 20. 5. 2016 činí počet akcií fondu 1 000 ks o jmenovité hodnotě 100 000,- Kč.

#### **Akcionář:**

K datu 25. 2. 2015 v souvislosti se převodem obchodního podílu fondu na společnosti CENTRAL GROUP a.s. (IČ: 22427757) a CENTRAL GROUP - divize nemovitosti, s.r.o. (IČ: 25134779) došlo k výmazu jediného akcionáře AMISTA investiční společnost, a.s., (IČ: 27437558) z obchodního rejstříku.

#### **Ostatní skutečnosti:**

K datu 29. 2. 2016 bylo zapsáno do obchodního rejstříku sloučení společnosti CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s. se společností CENTRAL GROUP Olšanská a.s., IČ: 24232271, kdy jmění zanikající společnosti CENTRAL GROUP Olšanská a.s. přešlo na společnost CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s. jako nástupnickou společnost.

K datu 28. 10. 2016 byla do obchodního rejstříku zapsána změna podoby akcií z listinné podoby na zaknihovanou podobu akcií.

### **3 ÚDAJE O SPOLEČNOSTI, KTERÁ V ÚČETNÍM OBDOBÍ OBHOSPODAŘOVALA FOND**

Do 7. 4. 2016 byla obhospodařovatelem fondu AMISTA investiční společnost, a.s.

Od 8. 4. 2016 je Fond 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.

#### **4 ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU**

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

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

#### **5 ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI**

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

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

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

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

AMISTA investiční společnost, a.s., byla obhospodařovatelem Fondu do 7. 4. 2016. Investiční společnost uvádí v předepsaném členění přehled o mzdách, úplatách a obdobných příjmech svých pracovníků a vedoucích osob ve své Výroční zprávě za rok 2016. Participace Fondu na těchto úplatách je zahrnuta v úplatě investiční společnosti za poskytování služeb obhospodařování Fondu. Fond nevyplatil investiční společnosti v účetním období žádné odměny za zhodnocení investičního majetku.

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

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

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v účetním období vyplaceny.

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

Majetek Fondu ke dni ocenění je tvořen zejména dlouhodobým hmotným majetkem v reálné hodnotě ve výši 1 064 232 tis. Kč. Dlouhodobý majetek je složen především z nemovitostí, které se nacházejí v katastrálním území Praha - Žižkov. V následující tabulce jsou uvedeno podrobnější členění.



Nemovitost	Reálná hodnota
Jednotky	977 315 tis. Kč
Pozemek	85 056 tis. Kč
Ostatní majetek	1 861 tis. Kč

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

Další velká část majetku je tvořena peněžními prostředky na bankovním účtu. Fond má na běžných bankovních účtech uloženou částku ve výši 52 494 tis. Kč a na termínovaném vkladu částku ve výši 550 000 tis. Kč. Poslední významnou položkou jsou ostatní aktiva ve výši 294 639 tis. Kč (ostatní aktiva představují především pohledávky

za odběrateli ve výši 227 912 tis. Kč, zaplacené zálohy dle koncernové smlouvy ve výši 47 297 tis. Kč a pohledávky za notářskou úschovou ve výši 9 317 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.

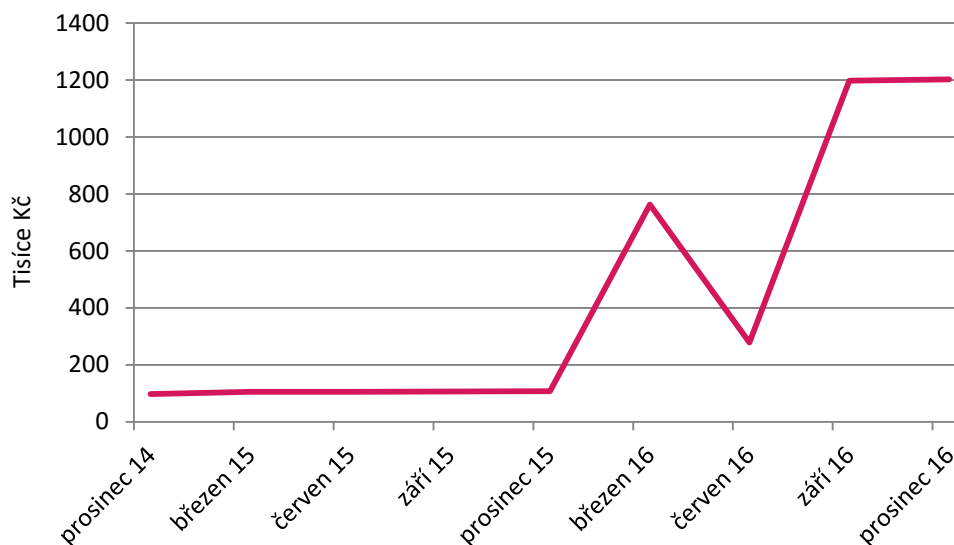
## 12 INFORMACE O TOM, ZDA ÚČETNÍ JEDNOTKA MÁ ORGANIZAČNÍ SLOŽKU V ZAHRANIČÍ

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. 10. 2014	31. 12. 2013
Fondový kapitál (Kč):	1 192 344 647	1 951 829	2 000 156
Počet vydaných akcií (ks):	1 000	20	20
Fondový kapitál na jednu akcii. (Kč):	1 192 344, 6474	97 591,4260	100 007,8060

## Vlastní kapitál na jednu akcii



### 14 ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH UVEDENÝCH VE STATUTU FONDU

V průběhu účetního období došlo ke dvěma změnám statutu Fondu:

Ke dni 8. 4. 2016 byl přijat nový statut Fondu zohledňující skutečnost, že k tomuto datu nabylo právní moci povolení České národní banky k činnosti samosprávného investičního fondu.

Ke dni 15. 12. 2016 byl přijat nový statut Fondu, který s odloženou účinností zohledňuje skutečnost, že ke dni 2. 1. 2017 byly přijaty akcie Fondu k obchodování na regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s.

### 15 INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Cenné papíry Fondu byly ke dni 2. 1. 2017 přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s.

Statutární orgán svým rozhodnutím ze dne 30. 12. 2016 s účinností od 2. 1. 2017 zřídil výbor pro audit. Statutární orgán nezřídil žádný další poradní orgán, výbor či komisi.

Do obchodního rejstříku dne 28. 3. 2017 zapsán projekt fúze sloučením s rozhodným dnem 1. 1. 2017. Fúzí dojde ke sloučení společnosti CENTRAL GROUP Rezidence na Bertramce s.r.o. jako společnosti zanikající se společností CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s. jako nástupnickou společností.

K datu 2. 3. 2017 v rámci zhodnocení finančních prostředků poskytl Fond na základě Smlouvy o zápůjčce svému akcionáři CENTRAL GROUP a.s. zápůjčku ve výši 300.000 tis. Kč.



## 16 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 sledované období. Jako minulé období je použita zahajovací rozvaha k 1. 11. 2014, protože k tomuto dni došlo k fúzi. Srovnatelné období není uvedeno, protože není srovnatelné s běžným účetním obdobím z důvodu odlišné délky těchto dvou období. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, 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

# 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. 11. 2014 do 31. 12. 2016.

## 2 STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Řízená osoba

**CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s.**

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

IČO: 017 69 511

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

Řídící osoba

**CENTRAL GROUP a.s.**

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

IČO: 242 27 757

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

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Obchodní firma	Identifikační	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' II.I. 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 II.I. 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 s.r.o.	26437295	přímé
CENTRAL GROUP Rezidence Nad Kavalírkou a.s.	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 a.s. 1	28460120	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

<sup>1</sup> 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.

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

### 3 ÚLOHA ŘÍZENÉ OSOBY

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

### 4 ZPŮSOB A PROSTŘEDKY ŘÍZENÍ

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

### 5 PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V ÚČETNÍM OBDOBÍ

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

### 6 PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI A POSKYTNUTÉ PLNĚNÍ

#### Smlouvy uzavřené s řídicí osobou:

Byly uzavřeny následující smlouvy s řídicí osobou, na jejichž základě došlo v roce 2016 k vzájemným plněním:

Název smlouvy	Datum uzavření smlouvy
Koncernová smlouva o spolupráci	2. 1. 2014
Smlouva o příplatku mimo základní kapitál	12. 5. 2014
Dodatek č. 1 ke Smlouvě o příplatku mimo základní kapitál č. ze dne 12.5.2014	30. 9. 2014
Rozhodnutí valné hromady - vrácení příplatků a zvýšení ZK	15. 12. 2014
Dodatek č. 2 ke Smlouvě o příplatku mimo základní kapitál č. ze dne 12.5.2014	15. 12. 2014
Smlouva o převodu akcií a převzetí závazku k poskytnutí příplatku mimo zákl. kapitál obchodní společnosti	31. 12. 2014
Smlouva o příplatku mimo základní kapitál	10. 7. 2015





Smlouva o příplatku mimo základní kapitál 2/2015	17. 7. 2015
Smlouva o příplatku mimo základní kapitál č.3/2015	22. 7. 2015
Dodatek č. 1 ke Smlouvě o příplatku mimo základní kapitál č.3/2015	14. 12. 2015
Rozhodnutí valné hromady - vrácení příplatků a zvýšení ZK	6. 2. 2016
Koncernová smlouva o spolupráci	8. 4. 2016
Dohoda o spolupráci	8. 4. 2016
Rozhodnutí valné hromady - vrácení příplatků a zvýšení ZK	19. 4. 2016
Zápis z jednání řádné valné hromady - vrácení příplatků	22. 8. 2016
Dodatek č. 2 ke Smlouvě o příplatku mimo základní kapitál č.3/2015	22. 8. 2016

V období od 1. 11. 2014 do 31.12.2016 byla uzavřena následující smlouva, na základě níž by mělo dojít k plněním po roce 2016.

Název smlouvy	Datum uzavření smlouvy
Dohoda o vypořádání	1. 12. 2016

#### Smlouvy uzavřené s ostatními osobami v rámci koncernu:

Byly uzavřeny následující smlouvy s ostatními osobami v rámci koncernu, na jejichž základě došlo v období od 1. 11. 2014 do 31. 12. 2016 k vzájemným plněním:

Propojená osoba	Název smlouvy	Datum uzavření smlouvy
CENTRAL GROUP - divize nemovitosti, s.r.o.	Rozhodnutí valné hromady - vrácení příplatků a zvýšení ZK	19. 4. 2016
CENTRAL GROUP - divize nemovitosti, s.r.o.	Zápis z jednání řádné valné hromady - vrácení příplatků	22. 8. 2016
CENTRAL GROUP - divize nemovitosti, s.r.o.	Zápis z jednání řádné valné hromady - vrácení příplatků	29. 8. 2016
CENTRAL GROUP - divize nemovitosti, s.r.o.	Smlouva o převodu akcií a o převzetí závazku k poskytnutí příplatku mimo základní kapitál obchodní společnosti	31. 12. 2014
CENTRAL GROUP - divize nemovitosti, s.r.o.	Rozhodnutí valné hromady - vrácení příplatků a zvýšení ZK	6. 2. 2015
CENTRAL GROUP 57.investiční s.r.o.	Kupní smlouva (Převod spoluvlastnického podílu na pozemku k.ú. Žižkov)	25. 5. 2016
CENTRAL GROUP 58.investiční s.r.o.	Kupní smlouva (Převod spoluvlastnického podílu na pozemku k.ú. Žižkov)	25. 5. 2016
CENTRAL GROUP 59. investiční s.r.o.	Kupní smlouva (Převod spoluvlastnického podílu na pozemku k.ú. Žižkov)	25. 5. 2016
CENTRAL GROUP a.s.	Zápis z jednání řádné valné hromady - vrácení příplatků	22. 8. 2016
CENTRAL GROUP a.s.	Zápis z jednání řádné valné hromady - vrácení příplatků	29. 8. 2016
CENTRAL GROUP Kamýk s.r.o.	Rámcová dohoda o úhradě nákladů na vybudování TI - lokalita "CENTRAL GROUP Olšanská a.s."	12. 6. 2013
CENTRAL GROUP Kamýk s.r.o.	Dodatek č. 1 k Rámcové dohodě o úhradě nákladů na vybudování TI - lokalita "CENTRAL GROUP Olšanská a.s."	19. 6. 2013
CENTRAL GROUP uzavření investiční fond a.s. (CG Nová Nikolajka a.s.)	Smlouva o půjčce Patronus - CG NovNik - 01/2015	31. 12. 2014
CENTRAL GROUP uzavření investiční fond a.s. (CG Nová Nikolajka a.s.)	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o půjčce Patronus - CG Nov.Nik 01/2015	18. 12. 2015
CENTRAL GROUP uzavření	Dodatek č. 2 ke Smlouvě o půjčce Patronus - CG Nov.Nik	28. 6. 2016

investiční fond a.s. (CG Nová Nikolajka a.s.)	01/2015	
CENTRAL GROUP uzavření investiční fond a.s. (CG Švehlova s.r.o.)	Smlouva o půjčce Patronus - CG Šveh - 01/2015	31. 12. 2014
CENTRAL GROUP uzavření investiční fond a.s. (CG Švehlova s.r.o.)	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o půjčce Patronus - CG Šveh. 01/2015	18. 12. 2015
CENTRAL GROUP Westpoint s.r.o.	Smlouva o půjčce Patronus - CG West - 01/2015	31. 12. 2014
CENTRAL GROUP Westpoint s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o půjčce Patronus - CG West. 01/2015	18. 12. 2015
CENTRAL GROUP Westpoint s.r.o.	Dodatek č. 2 ke Smlouvě o půjčce Patronus - CG West. 01/2015	28. 6. 2016

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

Propojená osoba	Název smlouvy	Datum uzavření smlouvy
CENTRAL GROUP - divize nemovitosti, s.r.o.	Dohoda o vypořádání	1. 12. 2016
CENTRAL GROUP 57.investiční s.r.o.	Dohoda o postoupení práv a povinností BD "Rezidence Central Plaza"	26. 5. 2016
CENTRAL GROUP 58.investiční s.r.o.	Dohoda o postoupení práv a povinností BD "Rezidence Central Plaza"	26. 5. 2016
CENTRAL GROUP 59. investiční s.r.o.	Dohoda o postoupení práv a povinností BD "Rezidence Central Plaza"	26. 5. 2016

V období od 1. 11. 2014 do 31. 12. 2016 nebyly uzavřeny žádné další smlouvy, na základě nichž by mělo dojít k plněním po roce 2016.

## 7 POSOUZENÍ ÚJMY VZNIKLÉ ŘÍZENÉ OSOBĚ

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

## 8 ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

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

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

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



## 9 PROHLÁŠENÍ

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

V Praze dne 30. března 2017



---

Ing. Ladislav Franta  
místopředseda představenstva

## **G. Finanční část**

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

## ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2016

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

### Součástí účetní závěrky:


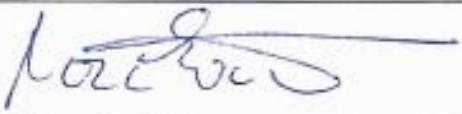

Rozvaha

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 II. a.s.

IČO: 017 69 511

ROZVAHA k 31.12.2016

Hs. KČ	Poznámka	31.12.2016			Zahajovací rozvaha k 1.11.2014	31.10.2014	
		Bruto	Korekce	Netto	Netto	Netto	
<b>AKTIVA</b>							
1	Pokladni 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	602 494	0	602 494	47 046	1 951
	v tom: a) splatné na požádání		52 494	0	52 494	47 046	1 951
	b) ostatní pohledávky		550 000	0	550 000	0	0
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	5	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		0	0	0	0	0
	v tom: a) vydané vládními institucemi		0	0	0	0	0
	b) vydané ostatními osobami		0	0	0	0	0
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	5	98	-98	0	93	0
	z toho: a) zřizovací výdaje		0	0	0	0	0
	b) goodwill		0	0	0	0	0
	c) ostatní		98	-98	0	93	0
10	Dlouhodobý hmotný majetek	6	1 064 594	-362	1 064 232	385 527	0
	z toho: a) pozemky a budovy pro provozní činnost		0	0	0	0	0
	b) ostatní		1 064 594	-362	1 064 232	385 527	0
11	Ostatní aktiva	7	296 057	-1 418	294 639	66 198	1
12	Pohledávky z upsaného základního kapitálu		0	0	0	0	0
13	Náklady a příjmy příštích období	8	17	0	17	61	0
<b>Aktiva celkem</b>			<b>1 963 260</b>	<b>-1 878</b>	<b>1 961 382</b>	<b>498 925</b>	<b>1 952</b>

Název fondu: CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s.  
IČO: 017 69 511

tis. Kč	Poznámka	31.12.2016	Zahajovací rozvaha k 1.11.2014	31.10.2014
<b>PASIVA</b>				
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	0	0	0
	v tom: a) splatné na požádání	0	0	0
	v tom: úsporné	0	0	0
	b) ostatní závazky	0	0	0
3	Závazky z dluhových cenných papírů	0	0	0
	v tom: a) emitované dluhové cenné papíry	0	0	0
	b) ostatní závazky z dluhových cenných papírů	0	0	0
4	Ostatní pasiva	9 359 748	359 722	1
5	Výnosy a výdaje příštích období	10 369 264	108 903	0
6	Rezervy	11 40 026	0	0
	v tom: a) na důchody a podobné závazky	0	0	0
	b) na daně	40 026	0	0
	c) ostatní	0	0	0
7	Podřízené závazky	0	0	0
8	Základní kapitál	12 100 000	2 000	2 000
	z toho: a) splacený základní kapitál	100 000	2 000	2 000
	b) vlastní akcie	0	0	0
9	Emisní ážio	0	0	0
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	13 0	2 000	0
	v tom: a) povinné rezervní fondy	0	0	0
	b) ostatní rezervní fondy	0	0	0
	c) ostatní fondy ze zisku	0	2 000	0
	d) rizikové fondy	0	0	0
11	Rezervní fond na nové ocenění	0	0	0
12	Kapitálové fondy	13 2 000	52 135	0
13	Oceňovací rozdíly	14 515 614	0	0
	z toho: a) z majetku a závazků	515 614	0	0
	b) ze zajišťovacích derivátů	0	0	0
	c) z přepočtu účasti	0	0	0
	d) Ostatní oceňovací rozdíly	0	0	0
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	13 -25 836	-25 835	0
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	13 600 566	0	-49
16	Vlastní kapitál	1 192 344	30 300	1 951
<b>Pasiva celkem</b>		<b>1 961 382</b>	<b>498 925</b>	<b>1 952</b>

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

tit. K2	Poznámka	od 1.11.2010 do 31.12.2016	od 1.1.2014 do 31.10.2014	
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	15	16 049	0
	z toho: a) úroky z dluhových cenných papírů		0	0
	b) výnosy z úroků z ostatních aktiv		0	0
2	Náklady na úroky a podobné náklady	15	-8 015	0
	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	16	0	0
5	Náklady na poplatky a provize	16	-20	-2
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	17	688 745	0
	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		688 745	0
7	Ostatní provozní výnosy	18	40 380	0
8	Ostatní provozní náklady	18	-59	0
9	Správní náklady	19	-102 603	-17
	v tom: a) náklady na zaměstnance		0	0
	z toho: aa) mzdy a platy		0	0
	ab) sociální a zdravotní pojištění		0	0
	ac) ostatní náklady na zaměstnance		0	0
	b) ostatní správní náklady		-102 603	-17
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	17	-410	0
	v tom: a) odpisy dlouhodobého hmotného majetku		0	0
	b) tvorba rezerv k dlouhodobému hmotnému majetku		0	0
	c) opravná položka k dlouhodobému hmotnému majetku		0	0
	d) odpisy dlouhodobého nehmotného majetku		-410	0
	e) tvorba opravných položek k dlouhodobému nehmotnému majetku		0	0
12	Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dílve 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	17	-1 469	0
	v tom: a) tvorba opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk		-1 419	0
	b) tvorba rezerv ze záruk		0	0
	c) odpisy pohledávek a pohledávek ze záruk, ztráty z post. pohledávek		-50	0
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		0	0
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		632 598	-49
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		-32 032	0
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		600 566	-49



## Přehled o změnách vlastního kapitálu

v tis. Kč	Základní kapitál	Rezervní fondy	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Oceňovací rozdíly	Celkem
Zůstatek k 1.1.2014	2 000	0	0	0	0	2 000
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0
Prodej podílových listů	0	0	0	(49)	0	(49)
Zůstatek k 31.10.2014	2 000	0	0	(49)	0	1 951
<b>Zůstatek k 1.11.2014</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(49)</b>	<b>0</b>	<b>1 951</b>
Vliv fúze	0	2 000	52 135	(25 786)	0	28 349
Zvýšení základního kapitálu	98 000	0	0	0	0	98 000
Převody do fondů	0	(2 000)	2 000	0	0	0
Oceňovací rozdíly nezahnuté do HV	0	0	0	0	515 614	515 614
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	600 566	0	600 566
Příplatek do základního kapitálu	0	0	299 059	0	0	299 059
Vrácení příplatku mimo základní kapitál	0	0	(351 194)	0	0	(351 194)
Ostatní	0	0	0	(1)	0	(1)
<b>Zůstatek k 31.12.2016</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>2 000</b>	<b>574 730</b>	<b>515 614</b>	<b>1 192 344</b>

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

v tis. Kč	Poznámka	31.12.2016	Zahajovací rozvaha k 1.11.2014	31.10.2014
<b>Podrozvahová aktiva</b>				
8	Hodnoty předané k obhospodařování	0	498 925	1 952
<b>Podrozvahová pasiva</b>				
10	Přijaté přísliby a záruky	0	21 022	0

## Výkaz cash flow

tis. Kč	31.12.2016	31.10.2014
<b>Peněžní toky z provozní činnosti</b>		
Výsledek hospodaření před zdaněním	632 598	-49
Úpravy o nepeněžní operace:	0	0
Daňový náklad	0	0
Odpisy	460	0
Tvorba (rozpuštění) rezerv	0	0
Tvorba (rozpuštění) opravných položek	1 419	0
Ztráta (zisk) z přecenění hmotného majetku	515 614	0
Ztráta (zisk) z prodeje hmotného majetku	0	0
Výnosy z dividend a podílů na zisku	0	0
Úrokové výnosy	-16 049	0
Úrokové náklady	8 019	0
Výsledek hospodaření před zdaněním po úpravě	1 142 061	-49
Úpravy o změny pracovního kapitálu:		
snížení (zvýšení) stavu pohledávek z obchodních vztahů, ostatních pohledávek, os	-334 153	0
snížení (zvýšení) stavu závazků z obchodních vztahů, ostatních závazků, ostatních	683 912	0
zvýšení (snížení) stavu krátkodobého finančního majetku		
<b>Peněžní toky z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami</b>		
Zvýšení (snížení) stavu dlouhodobého majetku	-1 064 692	0
Zaplacené úroky	-8 014	0
Přijaté úroky	16 049	0
Peněžní prostředky z provozních operací	435 163	-49
Placené daně z příjmu	0	0
<b>Peněžní toky z provozní činnosti celkem</b>	<b>435 163</b>	<b>-49</b>
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>		
Výdaj spojený s pořízením finančních investic	0	0
Příjmy z prodeje finančních investic	0	0
<b>Peněžní toky z investiční činnosti celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Peněžní z finanční činnosti</b>		
Příjem z emise akcií	0	0
Další vklady peněžních prostředků a ekvivalentů společníků a akcionářů	120 285	0
Vyplacené podíly na zisku, dividendy	0	0
Emise vlastních dluhopisů	0	0
Přijaté zápůjčky a úvěry	0	0
Placené úroky	0	0
<b>Peněžní toky z financování celkem</b>	<b>120 285</b>	<b>0</b>
<b>Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů</b>	<b>555 448</b>	<b>-49</b>
<b>Stav peněz a peněžních ekvivalentů k začátku období</b>	<b>1 951</b>	<b>2 000</b>
Peněžní prostředky a ekvivalenty nabyté fúzí	45 095	
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	602 494	1 951
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	602 494	1 951

# **PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

za období 1.11.2014 - 31.12.2016

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

## OBSAH

<b>1. OBECNÉ ÚDAJE .....</b>	<b>3</b>
1.1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....	3
<b>2. ÚČETNÍ METODY .....</b>	<b>5</b>
2.1. DEN USKUTEČNĚNÍ ÚČETNÍHO PŘÍPADU .....	5
2.2. DLUHOVÉ CENNÉ PAPIRY, AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY .....	5
2.3. MAJETEK JAKO INVESTIČNÍ PŘÍLEŽITOST .....	6
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
<b>3. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE .....</b>	<b>11</b>
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. ODPISY A TVORBA REZERV .....	12
3.8. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI .....	12
3.9. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK .....	12
3.10. OSTATNÍ AKTIVA .....	12
3.11. NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ .....	13
3.12. ZÁVAZKY VŮČI NEBANKOVNÍM SUBJEKTŮM .....	13
3.13. OSTATNÍ PASIVA .....	13
3.14. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ .....	13
3.15. REZERVY A OPRAVNÉ POLOŽKY .....	13
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 .....	14
3.20. ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK(-)/POHLEDÁVKA(+) .....	14
3.21. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ .....	15
3.22. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI .....	15
3.23. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....	15
3.24. PRÁVNÍ SPORY .....	15

**1. OBECNÉ ÚDAJE****1.1. Východiska pro přípravu účetní závěrky**

CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s. („Investiční Fond“ nebo „Fond“) byl založen v souladu se zákonem č. 513/1991 Sb., obchodním zákoníkem a se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech a vznikl zapsáním do veřejného rejstříku dne 7.6.2013.

Povolení k činnosti investičního fondu udělené Fondu dne 20.5.2013 dle § 64a zrušeného zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování, zaniká na základě § 651 odst. 4 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech (dále jako „ZISIF“), a to dnem, kdy Česká národní banka začne vést seznam investičních fondů s právní osobností podle § 597 písm. a) ZISIF a tímto dnem se Fond považuje za investiční fond, který je obhospodařován investiční společností a zapsán v seznamu podle § 597 písm. a) ZISIF.

**Předmět podnikání Fondu:**

Činnost kolektivního investování vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky čj. 2008/11220/570 ke sp. zn. 2008/1493/571 ze dne 20.5.2013. Předmět podnikání zahrnuje činnost fondu kvalifikovaných investorů spočívající ve shromažďování peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí od více kvalifikovaných investorů, které jsou následně investovány především do aktiv nemovitostní povahy.

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:

<b>Akcionář</b>	<b>% podíl na základním kapitálu</b>
CENTRAL GROUP a.s.	50,3 %
CENTRAL GROUP – divize nemovitosti, s.r.o.	49,7 %
<b>Celkem</b>	<b>100 %</b>

K 31.10.2014:

<b>Akcionář</b>	<b>% podíl na základním kapitálu</b>
CENTRAL GROUP a.s.	10 %
CENTRAL GROUP – divize nemovitosti, s.r.o.	90 %
<b>Celkem</b>	<b>100 %</b>

**Sídlo Investičního Fondu**

Na strži 1702/65  
PSČ 140 00, Praha 4 – Nusle  
Česká republika

**Členové představenstva a dozorčí rady k 31.12.2016:**

<b>Představenstvo</b>	
předseda představenstva	Mgr. Dušan Kunovský, LL. M.
místopředseda představenstva	Ing. Ladislav Franta
člen představenstva	Ing. Ladislav Váňa
<b>Dozorčí rada</b>	
předseda dozorčí rady	Ing. David Valenta
člen dozorčí rady	Mgr. Michaela Tomášková
člen dozorčí rady	Mgr. Jaroslav Janovec

**Členové představenstva a dozorčí rady k 31.10.2014:**

<b>Představenstvo</b>	
člen představenstva	AMISTA investiční společnost, a.s. IČO: 274 37 558
<b>Dozorčí rada</b>	
člen dozorčí rady	Ing. Michal Bečvář

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 období 1.11.2014 - 31.12.2016 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:**

Do veřejného rejstříku bylo 29.2.2016 zapsáno sloučení nástupnické společnosti CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s. se zanikající společností CENTRAL GROUP Olšanská a.s. k 1.11.2014.

Na tuto skutečnost bylo reagováno tak, že v této účetní závěrce v údajích za běžné období již bylo sloučení zohledněno. Ve sloupci pro minulé období v rozvaze a ve výkazu zisku a ztráty jsou uvedeny hodnoty z konečné účetní závěrky fondu k 31.10.2014, tj. bez vlivu sloučení.

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 II. a.s. se zanikajícími společnostmi CENTRAL GROUP Olšanská a.s. k rozhodnému dni 1.11.2014. Údaje o výnosech a nákladech za období do 31.12.2016 jsou uváděny za období 26 měsíců a údaje za období do 31.10.2014 jsou za 10 měsíců.

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 neurčených 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 rizikovitosti 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 pasiv. 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. Přepočtení cizí měny

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB 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 období 1.11.2014 - 31.12.2016 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.

Ve sledovaném období bylo do veřejného rejstříku zapsáno sloučení Fondu se společností CENTRAL GROUP Olšanská a.s. s rozhodným dnem 1.11.2014.

Fond v průběhu sledovaného období splatil zápůjčky přijaté od společnosti Fosticco N. V., které nabyly v rámci fúze se společnostmi CENTRAL GROUP Barrandovská vyhlídka s.r.o. a CENTRAL GROUP Nová Kavalírka a.s.

Fond se při provádění transakcí včetně transakcí s nemovitostmi řídil nařízením 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 realitních 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 posuzovány 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 období 1.11.2014 - 31.12.2016 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 období 1.11.2014 - 31.12.2016 nezměnily.

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

Fond je od 8.4.2016 samosprávným investičním fondem s právní osobností, který se obhospodařuje sám, proto k 31.12.2017 nevykazuje hodnoty předané k obhospodařování.

**3.2. Čistý úrokový výnos**

tis. Kč	31.12.2016	31.10.2014
Výnosy z úroků z vkladů	16 049	--
Náklady na úroky z úvěrů	-8 015	--
<b>Čistý úrokový výnos</b>	<b>8 034</b>	<b>--</b>

Fond realizoval výnosy z úroků z vkladů v notářské úschově, z vkladů na spořicíh účtech u peněžních ústavů, ze zápůjček v rámci holdingu. Fondu v průběhu sledovaného období vznikly úrokové náklady z přijatých zápůjček od společnosti Fosticco N. V, které Fond nabyl prostřednictvím fúze se společností CENTRAL GROUP Olšanská a.s.

**3.3. Náklady na poplatky a provize**

Bankovní poplatky dosáhly výše 20 tis. Kč za sledované období (za rok 2014: 2 tis. Kč).

**3.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací**

tis. Kč	31.12.2016	31.10.2014
Náklady z operací s dlouhodobým hmotným majetkem	-1 122 632	--
Výnosy z operací s dlouhodobým majetkem	1 811 377	--
<b>Celkem</b>	<b>688 745</b>	<b>--</b>

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 59 tis. Kč (31.10.2014: 0 tis. Kč). Ostatní provozní výnosy činí celkem 40 380 tis. Kč (k 31.10.2014: 0 tis. Kč), z toho výnosy z prodeje služeb představují 24 737 tis. Kč (k 31.10.2014: 0 tis. Kč) a výnosy z pokut za nesplnění služeb a dodávek dosahují 15 201 tis. Kč (k 31.10.2014: 0 tis. Kč).

**3.6. Správní náklady**

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

tis. Kč	31.12.2016	31.10.2014
Náklady na obhospodařování/administraci	1 110	--
Náklady na depozitáře	247	27
Náklady na audit a účetní služby	1 476	6
Právní poradenství	62	6
Oprava a údržba majetku	9	--
Náklady dle koncernové smlouvy ve skupině	72 261	--
Náklady na reklamace a záruční opravy	--	--
Náklady na zprostředkování prodeje realitní kanceláří	--	--
Náklady na daň z nabytí nemovitých věcí	10 173	--
Ostatní	17 265	8
<b>Celkem</b>	<b>102 603</b>	<b>47</b>

Měsíční odměna za administraci Fondu činí 70 tis. Kč, měsíční odměna depozitáři činí 20 tis. Kč.

Fond ve sledovaném období nezaměstnával žádné zaměstnance.

**3.7. Odpisy a tvorba rezerv**

tis. Kč	31.12.2016	31.10.2014
Odpisy z dlouhodobého majetku	410	--
Odpisy pohledávek	50	--
Tvorba rezerv	1 419	--
<b>Celkem</b>	<b>1 879</b>	<b>--</b>

**3.8. Pohledávky za bankami**

tis. Kč	31.12.2016	Majetek nabytý fúzí 1.11.2014	31.10.2014
Zůstatky na běžných účtech	52 494	45 095	1 951
Termínované vklady	550 000	--	--
<b>Celkem</b>	<b>602 494</b>	<b>45 095</b>	<b>1 951</b>

**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 31.10.2014	--	--	--	--	--	--
Vliv fúze 1.11.2014	--	440	254 704	--	130 427	385 571
Přírůstky	2 858 894	--	--	32 369	1 255 846	4 147 109
Úbytky	-1 881 580	--	-169 647	-31 969	-1 384 890	-3 468 086
<b>K 31.12.2016</b>	<b>977 314</b>	<b>440</b>	<b>85 057</b>	<b>400</b>	<b>1 383</b>	<b>1 064 594</b>

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 31.10.2014	--	--	--	--	--	--
Vliv fúze 1.11.2014	--	-44	--	--	--	-44
Roční odpisy	--	-318	--	--	--	-318
Úbytky	--	--	--	--	--	--
<b>K 31.12. 2016</b>	<b>--</b>	<b>-362</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>-362</b>
<b>Zůstatková cena</b>						
K 31.10.2014	--	--	--	--	--	--
<b>K 31.12.2016</b>	<b>977 314</b>	<b>78</b>	<b>85 057</b>	<b>1 383</b>	<b>400</b>	<b>1 064 232</b>

**3.10. Ostatní aktiva**

tis. Kč	31.12.2016	Aktiva nabytá fúzí 1.11.2014	31.10.2014
Pohledávky	231 496	61 505	--
Poskytnuté zálohy	53 733	--	--
Ostatní pohledávky	9 382	2 726	--
Daně, DPPO	--	--	1
Odložená daňová pohledávka	14	1 966	--
Dohadné účty	14	--	--
<b>Celkem</b>	<b>294 639</b>	<b>66 197</b>	<b>1</b>

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	
		1.11.2017	31.10.2014
Příjmy příštích období	--	--	--
Náklady příštích období	17	61	--
<b>Celkem</b>	<b>17</b>	<b>61</b>	<b>--</b>

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

**3.12. Závazky vůči nebankovním subjektům**

tis. Kč	31.12.2016	Závazky nabyté	
		fúzí 1.11.2014	31.10.2014
Zápůjčky	--	--	--
<b>Celkem</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

V průběhu sledovaného období Fond splatil závazek vůči společnosti Fosticco N. V., který přešel do Fondu fúzí se společností CENTRAL GROUP Olšanská a.s. ke dni 1.11.2014 ve výši 320 795 tis. Kč, částka byla součástí Ostatních pasiv viz bod 3.13.

**3.13. Ostatní pasiva**

tis. Kč	31.12.2016	Pasiva nabytá fúzí	
		1.11.2014	31.10.2014
Závazky z obchodních vztahů	18 573	341 019	1
Přijaté zálohy	103 674	11 808	--
Ostatní závazky	86 788	68	--
Daně (DPH)	11 493	6 826	--
Odložený daňový závazek	27 138	--	--
Dohadné účty	112 081	--	--
<b>Celkem</b>	<b>359 748</b>	<b>359 721</b>	<b>1</b>

K 31.12.2016 došlo ve srovnání se stavem k 1.11.2014 k nárůstu přijatých záloh z důvodů doposud nepředání nemovitostí (bytů) klientům v průběhu sledovaného období. Ostatní závazky představují závazek z titulu odložené platby kupní ceny klienty. Dohadné položky představují zejména závazek z titulu alokace skupinových nákladů.

Závazky z obchodních vztahů nabyté fúzí obsahují závazek vůči společnosti Fostico N. V. ve výši 320 795 tis. Kč.

**3.14. Výnosy a výdaje příštích období**

tis. Kč	31.12.2016	Pasiva nabytá fúzí	
		1.11.2014	31.10.2014
Výnosy příštích období	369 093	87 049	--
Výdaje příštích období	171	21 854	--
<b>Celkem</b>	<b>369 264</b>	<b>108 903</b>	<b>--</b>

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
	1.11.2014	Tvorba	Rozpuštění	
Rezerva na DPPO	--	30 080	--	30 080
Rezerva na daň z nabytí nemovitých věcí	--	9 946	--	9 946
Rezerva ostatní	--	--	--	--
<b>Celkem</b>	<b>--</b>	<b>40 026</b>	<b>--</b>	<b>40 026</b>

Fond eviduje k 31.12.2016 opravné položky k pohledávkám ve výši 1 418 tis. Kč (k 31.10.2014: 0 tis. Kč). Ve sledovaném období došlo k odpisu pohledávek ve výši 50 tis. Kč.



**3.16. Základní kapitál**

Základní kapitál byl ve sledovaném období zvýšen z 2 000 tis. Kč na 100 000 tis. Kč a k rozvahovému dni byl tvořen 1 000 ks kmenových akcí na jméno v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě 100 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 600 566 tis. Kč, který je tvořen zejména ziskem z prodeje nemovitostí klientům. Fond plánuje rozdělení zisku formou výplaty dividend jednotlivým akcionářům.

Vlastní kapitál na 1 akcii k 31.12.2016 představuje 1 192 tis. Kč, k 31.10.2014 činil 98 tis. Kč.

Fond dosáhl k 31.12.2016 výnosů 1 866 291 tis. Kč, to představuje výnosy na 1 akcii ve výši 1 866 tis. Kč.

**3.18. Oceňovací rozdíly**

tis. Kč	Dl. hmotný majetek
Zůstatek k 31.10.2014	--
Snížení	-959 415
Zvýšení	1 502 167
Z toho vliv odložené daně	-27 138
<b>Zůstatek k 31.12.2016</b>	<b>515 614</b>

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	31.10.2014
Splatný daňový náklad	30 080	--
Odložený daňový náklad / výnos (-)	1 952	--
Úprava daňového nákladu minulého období	--	--
<b>Daňový náklad celkem</b>	<b>32 032</b>	<b>--</b>

**Splatná daň byla vypočítána následovně:**

tis. Kč	31.12.2016	31.10.2014
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	632 682	-49
Výnosy nepodléhající zdanění	-3 314	--
Daňově neodčitelné náklady	11 545	--
Položky připočitatelné k základu daně	--	--
Uplatnění ztráty minulých let	-39 319	--
Mezisoučet	601 594	--
<b>Daň vypočtená při použití sazby 5 %</b>	<b>30 080</b>	<b>--</b>
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	1.11.2014 vliv fúze	31.10.2014
Opravné položky k pohledávkám	--	--	--
Rezervy a nezaplacené penalizační faktury	--	--	--
Dlouhodobý majetek – Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	14	--	--
Daňové ztráty	--	--	--
<b>Odložená daňová pohledávka/závazek celkem</b>	<b>14</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

Odložená daň plynoucí z oceňovacích rozdílů k dlouhodobému majetku (závazek ve výši 27 138 tis. Kč k 31.12.2016) je vykázána přímo ve vlastním kapitálu. Vliv na vlastní kapitál je popsán v bodě 3.18.

Výše daňové ztráty z titulu fúze k 1.1.2014 ve výši 39 269 tis. Kč plyne ze společnosti CENTRAL GROUP Olšanská a.s., která byla plně využita ve sledovaném období.

### 3.21. Hodnoty předané k obhospodařování

Fond vykazoval k 31.10.2014 hodnoty předané k obhospodařování do společnosti AMISTA investiční společnost, a.s. ve výši 1 952 tis. Kč. Jelikož je Fond od 8.4.2016 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 období od 1.1.2014 do 31.12.2016 došlo k následujícím významným vztahům mezi Fondem a níže uvedenými subjekty:

K 31.12.2016 v tis. Kč	Výnosy	Náklady	Pohledávky	Závazky
CENTRAL GROUP 57.investiční s.r.o.	30 761	85	37 119	--
CENTRAL GROUP 58.investiční s.r.o.	19 810	85	23 867	--
CENTRAL GROUP 59. investiční s.r.o.	16 894	85	20 339	--
CENTRAL GROUP a.s.	1 068	82 370	49 197	86 660
CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond a.s.	1 184	--	--	--
CENTRAL GROUP Westpoint s.r.o.	702	--	--	--
<b>CELKEM</b>	<b>70 419</b>	<b>82 625</b>	<b>130 522</b>	<b>86 660</b>

Fond vykazoval k 31.12.2016 dohadné položky pasivní vůči spřízněným osobám ve výši 66 484 tis. Kč (31.10.2014: 21 793 tis. Kč).

### 3.23. Významné události po datu účetní závěrky

Do obchodního rejstříku dne byl dne 28.3.2017 zapsán projekt fúze sloučením s rozhodným dnem 1.1.2017. Fúzí dojde ke sloučení společnosti CENTRAL GROUP Rezidence na Bertramce s.r.o. jako společnosti zanikající se společností CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s. jako nástupnickou společností.

K datu 2. 3. 2017 v rámci zhodnocení finančních prostředků poskytl Fond na základě Smlouvy o zápůjčce svému akcionáři CENTRAL GROUP a.s. zápůjčku ve výši 300.000 tis. Kč.

### 3.24. Právní spory

Fond k 31.12.2016 neeviduje žádné právní spory.