



## Zpráva nezávislého auditora

o ověření řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016  
společnosti Core Property, investiční fond  
s proměnným základním kapitálem, a.s.

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

akcionáři společnosti Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem v Praze 3, Bořivojova 828/33, IČ 049 16 760

### **Výrok auditora**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také jen Společnost) sestavené na základě českých účetních předpisů za období od 21. 3. 2016 do 31. 12. 2016, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2016 a výkazu zisku a ztráty za období od 21. 3. 2016 do 31. 12. 2016 a přílohy, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

**Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasív společnosti Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. 12. 2016, nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 21. 3. 2016 do 31. 12. 2016 v souladu s českými účetními předpisy.**

### **Základ pro výrok**

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisů 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 Společnost nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromázdili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### **Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě**

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární ředitel Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní

informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou 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 (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

### ***Odpovědnost statutárního ředitele a správní rady Společnosti za účetní závěrku***

Statutární ředitel Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární ředitel Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna pokračovat v trvání podniku, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se trvání podniku a použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární ředitel 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 správní rada.

### ***Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky***

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnut a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol statutárním ředitelem.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnut 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 statutární ředitel Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky statutárním ředitelem a to, zda s ohledem na shromázděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti pokračovat v trvání podniku. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti pokračovat v trvání podniku vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.



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

V Brně dne 18. 4. 2017

**Kreston A&CE Audit, s.r.o.**

Ptačínského 4, 602 00 Brno

oprávnění KAČR č. 007

Ing. Libor Cabicar, jednatel společnosti

Odpovědný statutární auditor:

Ing. Leoš Kozohorský

oprávnění KAČR č. 1276

**Přílohy:**

Výroční zpráva obsahující účetní závěrku skládající se z:

- Rozvahy
- Výkazu zisku a ztráty
- Přílohy



**Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**  
Bořivojova 828/33, Žižkov, 130 00 Praha 3  
IČO: 049 16 7620  
**Výroční zpráva za období od 21.3.2016 do 31.12.2016**

---

## **VÝROČNÍ ZPRÁVA SPOLEČNOSTI**

**Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem,  
a.s.**

**za období od 21.3.2016 do 31.12.2016**

(auditovaná, nekonsolidovaná)



**Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

Bořivojova 828/33, Žižkov, 130 00 Praha 3

IČO: 049 16 7620

**Výroční zpráva za období od 21.3.2016 do 31.12.2016**

---

## **OBSAH**

**ZPRÁVA STATUTÁRNÍHO ŘEDITELE O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI  
SPOLEČNOSTI A O STAVU JEJÍHO MAJETKU, VÝHLED PRO**

**ROK 2017**

**3**

**ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ ÚČETNÍ JEDNOTKY**

**5**

**PROFIL INVESTIČNÍHO FONDU**

**6**

**Přílohy:**

- účetní závěrka společnosti včetně přílohy účetní závěrky
- zpráva o vztazích s propojenými osobami

**Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

Borivojova 828/33, Žižkov, 130 00 Praha 3

IČO: 049 16 7620

**Výroční zpráva za období od 21.3.2016 do 31.12.2016**

---

**Zpráva statutárního ředitele o podnikatelské činnosti investičního fondu a o stavu jeho majetku v období od 21.března 2016 do 31.prosince 2016**

Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen "investiční fond" nebo "společnost") byl založen přijetím stanov v souladu s ustanovením § 250 odst.1 zákona č.90/2012 Sb. o obchodních korporacích ve spojení s § 154 a násl. Zákona č.240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech v platném znění, a to dne 7. března.2016. Investiční fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 21.března 2016.

**Hospodaření investičního fondu**

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření investičního fondu poskytuje účetní závěrka za období od 21. března 2016 do 31. prosince 2016. Hospodaření investičního fondu za uvedené období skončilo účetní ztrátou ve výši – 158 tis.Kč.

Výsledky hospodaření investičního fondu jsou ověřeny společností Kreston A&CE Audit, s.r.o., oprávnění vydané KAČR pod č. 007.

**Aktiva**

Investiční fond vykázal v rozvaze k 31. prosinci 2016 aktiva v celkové výši 1.857 tis.Kč. Ta jsou tvořena bankovní hotovostí ve výši 450 tis.Kč, pohledávkou z upsaného základního kapitálu ve výši 1.400 tis. Kč a ostatními aktivy ve výši 7 tis. Kč.

**Pasiva**

Celková pasiva fondu ve výši 1.857 tis.Kč jsou tvořena především základním kapitálem ve výši 2.000 tis.Kč (z toho ke 31.12.2016 bylo splaceno 600 tis.Kč), dále ztrátou za účetní období ve výši -158tis. Kč a ostatními pasivy ve výši 15 tis. Kč.

**Události po rozvahovém dni a výhled pro rok 2017**

Na základě rozhodnutí jediného akcionáře společnosti v působnosti valné hromady ze dne 24.února 2017 společnost optimalizuje svůj zapisovaný kapitál snížením ze zapsané výše 2,000.000,- Kč na 6,- Kč, a to na základě zákona č. 148/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech a který stanovuje minimální výši zapisovaného základního kapitálu akciové společnosti s proměnným základním kapitálem na 1,- Kč nebo 1,- EUR. Snížení zapisovaného základního kapitálu nabude účinnosti zápisem do Obchodního rejstříku a uplynutím zákonem stanovených lhůt.

Na zapsaný základní kapitál (ZK) 2,000.000,- Kč se váže 20 ks zakladatelských akcií bez jmenovité hodnoty, z toho bylo dosud splaceno 600.000 Kč a vydáno 6 ks zakladatelských akcií bez jmenovité hodnoty, které byly nahrazeny Hromadnou listinou č. 1, nahrazující 6 ks zakladatelských akcií. Zapisovaný základní kapitál bude snížen upuštěním od vydání zbývajících 14 ks zakladatelských akcií, současně zanikne závazek akcionáře splatit částku 1,400.000,- Kč a vznikne společnosti závazek vůči akcionáři ve výši 599.994,- Kč z titulu snížení zapisovaného základního kapitálu.

**Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

Bořivojova 828/33, Žižkov, 130 00 Praha 3

IČO: 049 16 7620

**Výroční zpráva za období od 21.3.2016 do 31.12.2016**

---

V roce 2017 bude fond investovat do vybraných aktiv kromě nemovitostí a nemovitostních společností, zejména do pohledávek z úvěrů a účastí na kapitálových společnostech.

V Praze dne 18. dubna 2017

---

Ing. Jiří Brada, pověřený zmocněnec  
statutárního ředitele

**Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

Bořivojova 828/33, Žižkov, 130 00 Praha 3

IČO: 049 16 7620

Výroční zpráva za období od 21.3.2016 do 31.12.2016

---

## Čestné prohlášení účetní jednotky

Tato výroční zpráva, při vynaložení veškeré přiměřené péče, podle našeho nejlepšího vědomí a svědomí podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti

**Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

IČ 049 16 760

Bořivojova 828/33

130 00 Praha 3

za rok 2016 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a hospodaření.

V Praze dne 18. dubna 2017



---

Ing. Jiří Brada, pověřený zmocněnec  
statutárního ředitele

**Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

Bořivojova 828/33, Žižkov, 130 00 Praha 3

IČO: 049 16 7620

**Výroční zpráva za období od 21.3.2016 do 31.12.2016**

---

## **Profil investičního fondu**

Rozhodným nebo též sledovaným obdobím se pro potřeby této výroční zprávy rozumí období od 21.3.2016 do 31.12.2016.

### **1) Základní údaje o investičním fondu a jeho akcích**

Obchodní firma: **Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**  
Sídlo: Praha 3, Bořivojova 828/33, PSČ 130 00  
IČO: 049 16 760  
DIČ: CZ04916760  
rejstříkový soud: Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 21453  
datum zápisu do OR: 21. 3. 2016  
 právní forma: akciová společnost s proměnným základním kapitálem  
zapisovaný  
základní kapitál: 2,000.000,- Kč /ve 4/2017 probíhá proces snížení na 6,- Kč/

### **Vznik společnosti**

Investiční fond Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „fond“ nebo „investiční fond“ nebo „společnost“), byl založen notářským zápisem NZ444/2016, sepsaným 7.3.2016 Mgr. Václavem Vodou, notářem v Praze. Fond je akciovou společností s proměnným základním kapitálem, která vydává akcie, s nimiž je spojeno právo akcionáře na jejich odkoupení na účet společnosti. Fond byl zapsán do obchodního rejstříku 21.3.2016. Fond je zapsán v seznamu investičních fondů dle § 597 písm. a) ZISIF, vedeného Českou národní bankou.

### **Předmět podnikání**

Předmětem podnikání společnosti je výkon činnosti fondu kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“), a to investování dle ustanovení.

### **Statutární ředitel, obhospodařovatel a administrátor fondu k 31.12.2016:**

Safety invest funds, investiční společnost, a.s. (od 21.3.2016)

IČ: 284 95 349

Sídlo: Praha 1, Revoluční 1003/3, PSČ 110 00

Poznámka: obhospodařovatel není oprávněn přesáhnout rozhodný limit.

Pověřený zmocněnec: Ing. JIŘÍ BRADA, dat. nar. 1. ledna 1966  
Nádražní 259, 277 51 Nelahozeves

### **Správní rada emitenta ve složení ke 31.12.2016:**

Předseda správní rady: MARTIN DAVID, dat. nar. 21. května 1968  
Sosnová 297/7, Jundrov, 637 00 Brno

**Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

Bořivojova 828/33, Žižkov, 130 00 Praha 3

IČO: 049 16 7620

**Výroční zpráva za období od 21.3.2016 do 31.12.2016**

---

Členové správní rady: MARTIN BENDA, dat. nar. 8. září 1971  
č.p. 159, 251 01 Březí

Ing. JIŘÍ BRADA, dat. nar. 1. ledna 1966  
Nádražní 259, 277 51 Nelahozeves

**2) Údaje o osobách, které měly kvalifikovanou účast na investičním fondu**

Jméno	IČ	počet akcii (ks)	podíl na fondu (%)
Safety invest funds, investiční společnost, a.s.	28495349	6	100%

**3) Údaje o změnách skutečnosti zapisovaných do obchodního rejstříku, ke kterým došlo během rozhodného období**

Ve sledovaném období neproběhly žádné takové změny.

**Ostatní skutečnosti**

Ve sledovaném období nebyly žádné takové skutečnosti

**4) Údaje o cenných papírech**

**Zakladatelské akcie:**

Počet akcií: 6 ks

Druh, forma, podoba: zakladatelské kusové bez jmenovité hodnoty, listinné, na jméno

**Investiční akcie:**

Počet akcií: nebyly dosud upsány

Druh, forma, podoba: investiční kusové akcie na jméno v zaknihované podobě  
(zaknihovaný cenný papír)

**5) Identifikační údaje o depozitáři fondu**

Činnosti depozitáře pro fond v celém sledovaném období vykonávala Československá obchodní banka, a. s., se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, IČ 00001350, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B.XXXVI, vložka 46, která bude vykonávat tuto činnost depozitáře pro fond i nadále.

**6) Údaje o podstatných změnách stanov nebo statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu sledovaného období**

Ve sledovaném období nedošlo k žádným změnám ve znění stanov ani ve znění statutu společnosti.

**7) Popis podnikatelské činnosti společnosti**

Ve sledovaném období fond nevyvíjel podnikatelskou činnost. V souladu se statutem fondu je investičním cílem fondu dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím investic do vybraných druhů aktiv, zejména do pohledávek z úvěrů a do účasti na kapitálových společnostech a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. Fond se řídí svým statutem.

**8) Údaje o všech peněžitých i nepeněžitých plněních, které od investičního fondu přijali v rozhodném období statutární ředitel a členové správní rady**

Statutární ředitel ani členové správní rady nepřijali žádná plnění od investičního fondu.

**9) Údaje o hlavním podpůrci investičního fondu**

Ve sledovaném období investiční fond neměl žádného podpůrce

**10) Údaje o soudních nebo rozhodčích sporech, jejichž účastníkem byl nebo je v rozhodném období investiční fond, jestliže hodnota sporu převyšuje 5% hodnoty majetku fondu**

Investiční fond nebyl v rozhodném období účastníkem žádného sporu, jehož hodnota by přesahovala 5% hodnoty majetku fondu.

**11) Údaje o průměrném počtu zaměstnanců investičního fondu**

V rozhodném období nezaměstnával fond žádné zaměstnance.

**12) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje**

Investiční fond nevyvíjel v rozhodném období žádné aktivity v této oblasti.

**13) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovně právních vztahů**

Investiční fond nevyvíjel v rozhodném období žádné aktivity v této oblasti.

**14) Informace o organizační složce v zahraničí**

Investiční fond nemá žádnou organizační složku v zahraničí.

**15) Informace o předpokládaném vývoji investičního fondu v následujícím období**

V průběhu roku 2017 zahájí fond naplňování investiční strategie vymezené ve statutu fondu. Ostatní rizika související s činností fondu jsou uvedena v rizikovém profilu ve statutu fondu.

**Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

Bořivojova 828/33, Žižkov, 130 00 Praha 3

IČO: 049 16 7620

Výroční zpráva za období od 21.3.2016 do 31.12.2016

**16) Rizikový profil investičního fondu**

Investiční fond níže uvádí hlavní rizika spojená s investicemi do vybraných aktiv, na která je zaměřena investiční strategie fondu, a představují tak důležitá rizika a nejistoty, které mohou provázet podnikatelskou činnost fondu.

rizika spojená s investováním do úvěrů a zápůjček poskytnutých investičním fondem

úvěrové riziko – s ohledem na možnost Fondu poskytovat úvěry, resp. zápůjčky, může docházet k nepříznivému ekonomickému dopadu na majetek Fondu v případě, že osoba, která má platební závazek vůči Fondu nesplní svůj dluh, např. v důsledku insolvence. Toto riziko je minimalizováno zejména výběrem solventních dlužníků, způsobilých poskytnout Fondu dostatečné zajištění svých závazků.

rizika spojená s investicemi do Majetkových účastí a jiných forem účasti na obchodních společnostech

podnikatelské riziko – obchodní společnosti s účastí Fondu jsou dotčeny podnikatelským rizikem. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu hodnoty Majetkové účasti Fondu v obchodní společnosti či k úplnému znehodnocení (úpadku obchodní společnosti), resp. nemožnosti prodeje Majetkové účasti Fondu v obchodní společnosti. Toto riziko je snižováno výběrem zajímavých obchodních společností s dostatečným podnikatelským plánem a s důrazem na způsobilost dodržení plánované obchodní předpovědi.

rizika spojená s investováním do cenných papírů vydaných investičním fondem nebo zahraničním investičním fondem

riziko kolísání a nenávratnosti investice – s investováním do jiných investičních fondů je pro Fond spojeno riziko kolísání hodnoty či ztráty investice, které je obdobné riziku investování investorů do Fondu.

riziko kumulace poplatků – s možností Fondu investovat do jiných investičních fondů je spojeno případné zatížení majetku Fondu dalšími poplatky a provizemi spojenými s investováním do takových fondů.

Ostatní rizika související s činností fondu jsou uvedena v rizikovém profilu ve statutu fondu.

**17) Číselné údaje a informace o hospodaření emitenta k 31.12.2016**

Číselné údaje a informace jsou obsahem přiložených účetních výkazů, které byly připraveny na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a Českými účetními standardy a vyhláškami platnými v České republice.

Účetní výkazy byly zpracovány za předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky a na principu časového rozlišení nákladů a výnosů.

V Praze dne 18. dubna 2017

Ing. Jiří Brada, pověřený zmocněnec  
statutárního ředitele

Obchodní firma: Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
IČ: 04916760  
Sídlo: Bořivojova 828/33, 130 00 Praha - Žižkov  
Okamžik sestavení účetní závěrky: 18.4.2017

**ROZVaha**  
ke 31.12. 2016

tis. Kč	Poznámka	12.2016		12.2016	
		Brutto	Korekce	Netto	2015
<b>AKTIVA</b>					
1	Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	10	0	0	0
2	Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování v tom: a) vydané vládními institucemi b) ostatní	13	0 0 0 0	0 0 0 0	0 0 0 0
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami v tom: a) splatné na požádání b) ostatní pohledávky	11	450 450 0	0 0 0	450 600 600
4	Pohledávky za nebankovními subjekty v tom: a) splatné na požádání b) ostatní pohledávky	12	0 0 0	0 0 0	0 0 0
5	Dluhové cenné papíry v tom: a) vydané vládními institucemi b) vydané ostatními osobami	14	0 0 0	0 0 0	0 0 0
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly a) akcie b) podílové listy c) ostatní podíly	15	0 0 0	0 0 0	0 0 0
7	Účasti s podstatným vlivem z toho: v bankách	16	0 0	0 0	0 0
8	Účasti s rozhodujícím vlivem z toho: v bankách	16	0 0	0 0	0 0
9	Dlouhodobý nehmotný majetek z toho: a) zřizovací výdaje b) goodwill c) ostatní	17	0 0 0	0 0 0	0 0 0
10	Dlouhodobý hmotný majetek z toho: a) pozemky a budovy pro provozní činnost b) ostatní	18	0 0 0	0 0 0	0 0 0
11	Ostatní aktiva	19	7	0	7
12	Pohledávky z upsaného základního kapitálu		1 400	0	1 400
13	Náklady a příjmy příštích období	20	0	0	0
<b>Aktiva celkem</b>			<b>1 857</b>	<b>0</b>	<b>1 857</b>
					<b>2 000</b>

Obchodní firma: Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

IČ: 04916760

Sídlo: Bořivojova 828/33, 130 00 Praha - Žižkov

Okamžik sestavení účetní závěrky: 18.4.2017

**ROZVAVA  
ke 31.12. 2016**

tis. Kč	Poznámka	12.2016	2015
<b>PASIVA</b>			
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám v tom: a) splatné na požádání b) ostatní závazky	21	0 0 0
2	Závazky vůči nebankovním subjektům v tom: a) splatné na požádání v tom: úsporné b) ostatní závazky	22	0 0 0
3	Závazky z dluhových cenných papírů v tom: a) emitované dluhové cenné papíry b) ostatní závazky z dluhových cenných papírů	23	0 0 0
4	Ostatní pasiva	24	15
5	Výnosy a výdaje příštích období	25	0
6	Rezervy v tom: a) na důchody a podobné závazky b) na daně c) ostatní	26	0 0 0
7	Podřízené závazky		0 0
8	Základní kapitál z toho: a) splacený základní kapitál	27	2 000 600
9	Emisní ážio		0 0
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku v tom: a) povinné rezervní fondy b) ostatní rezervní fondy c) ostatní fondy ze zisku d) rizikové fondy	28	0 0 0 0
11	Rezervní fond na nové ocenění		0 0
12	Kapitálové fondy		0 0
13	Ocenňovací rozdíly z toho: a) z majetku a závazků b) ze zajišťovacích derivátů c) z přepočtu účastí d) ostatní	29	0 0 0 0
14	Nerozdělený zisk nebo neuhraněná ztráta z předchozích období	28	0 0
15	Zisk nebo ztráta za účetní období		-158 0
16	Vlastní kapitál		1 842 0
<b>Pasiva celkem</b>		<b>1 857</b>	<b>2 000</b>

**SIF**  
SAFETY INVEST FUNDS  
INVESTIČNÍ SPOLEČNOST, a.s.  
Revoluční 3, 110 00 Praha 1  
IČ: 284 95 349

Obchodní firma: Core Property, investiční fond s  
proměnným základním kapitálem, a.s.  
IČ: 04916760  
Sídlo: Bořivojova 828/33, 130 00 Praha - Žižkov  
Okamžik sestavení účetní závěrky: 18.4.2017

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**  
**za období 21.3.-31.12.2016**

tis. Kč	Poznámka	12.2016	2015
1 Výnosy z úroků a podobné výnosy	4	0	0
z toho: a) úroky z dlouhových cenných papírů		0	0
b) výnosy z úroků z ostatních aktiv		0	0
2 Náklady na úroky a podobné náklady	4	0	0
z toho: náklady na úroky z dlouhových cenných papírů		0	0
3 Výnosy z akcii a podílu		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 akcii a podílu		0	0
4 Výnosy z poplatků a provize	5	0	0
5 Náklady na poplatky a provize	5	-4	0
6 Zisk nebo ztráta z finančních operací	6	0	0
7 Ostatní provozní výnosy	7	0	0
8 Ostatní provozní náklady	7	0	0
9 Správní náklady	8	-154	0
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		-154	0
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		0	0
v tom: a) odpisy dlouhodobého hmotného majetku		0	0
b) tvorba rezerv k dlouhodobému hmotnému majetku		0	0
c) tvorba opravných položek k dlouhodobému hmotnému majetku		0	0
d) odpisy dlouhodobého nehmotného majetku		0	0
e) tvorba opravných položek k dlouhodobému nehmotnému majetku		0	0
12 Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dřive 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		0	0
v tom: a) tvorba opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk		0	0
b) tvorba rezerv za záruky		0	0
c) odpisy pohledávek a pohledávek ze záruk, ztráty z post. pohledávek		0	0
14 Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem		0	0
15 Ztráty z převodu účasti s rozhodujícím a podstatným, tvorba a použití opravných položek		0	0
16 Tvorba a rozpuštění ostatních rezerv		0	0
17 Tvorba a použití ostatních opravných položek		0	0
18 Podíl na ziskech nebo ztrátách účasti s rozhodujícím nebo podstatným vlivem		0	0
19 Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		-158	0
20 Mimořádné výnosy	9	0	0
21 Mimořádné náklady	9	0	0
22 Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním		0	0
23 Daň z příjmů	30	0	0
24 Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		-158	0

**Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

**IČO: 04916760**

**Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016**

**(v celých tis. Kč)**

---

**1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. („Investiční Fond“ nebo „Fond“) byl založen přijetím stanov společnosti ve formě notářského zápisu ze dne 7. března 2016, v souladu se zákonem 90/2012 Sb. o obchodních korporacích a se zákonem č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech v platném znění. Investiční fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 21. března 2016.

**Předmět podnikání společnosti**

- Činnost fondu kvalifikovaných investorů dle ust. §95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 o investičních společnostech a investičních fondech

**Sídlo společnosti**

Bořivojova 828/33  
Praha 3 - Žižkov  
PSČ 130 00  
Česká republika

**Statutární orgán – statutární ředitel**

*pověřený zmocněnec statutárního ředitele:*

Ing. Jiří Brada  
Nádražní 259, 277 51 Nelahozeves

*Statutární ředitel*

Safety invest funds, investiční společnost, a.s., IČ: 28495349, se sídlem: Praha 1,  
Revoluční 3, PSČ 110 00

*Způsob jednání:*

Společnost zastupuje statutární ředitel prostřednictvím svého pověřeného zmocněnce.

*Správní rada:*

Předseda správní rady:

MARTIN DAVID, dat. nar. 21. května 1968  
Sosnová 279/7, Jundrov, 637 00 Brno  
Den vzniku funkce: 21. března 2016

Člen správní rady:

MARTIN BENDA, dat. nar. 8. září 1971  
č.p. 159, 251 01 Březí  
Den vzniku funkce: 21. března 2016



**Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

**IČO: 04916760**

**Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016**

**(v celých tis. Kč)**

---

**1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY (pokračování)**

Člen správní rady:

Ing. Jiří Brada, dat. nar. 1. ledna 1966

Nádražní 259, 277 51 Nelahozeves

Den vzniku funkce: 21. března 2016

Akcie Fondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory.

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

Československá obchodní banka, a.s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby podle Smlouvy o výkonu funkce depozitáře („depozitář“).

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 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 principu časového rozlišení nákladů a výnosů a principu reálné hodnoty.

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.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná za období 21. 3. 2016 do 31. 12. 2016, tedy za období počínající vznikem společnosti do konce kalendářního roku.

# **Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

**IČO: 04916760**

**Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016**

**(v celých tis. Kč)**

---

## **2. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY**

Účetní závěrka Fondu byla sestavena na principu nepřetržitého a časově neomezeného trvání účetní jednotky a byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

### **(a) 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.

### **(b) 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 ázia. 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.

# **Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

**IČO: 04916760**

**Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016**

**(v celých tis. Kč)**

---

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

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

## **Finanční deriváty a zajišťování**

Finanční deriváty, včetně měnových obchodů, jsou nejprve zachyceny v podrozvaze v pořizovací ceně a následně oceňovány reálnou hodnotou, přičemž zisky a ztráty ze změny reálných hodnot jsou zachyceny v rozvaze v položce oceňovací rozdíly, pokud se jedná o zajišťovací derivát a ve výkazu zisku a ztráty v položce zisky a ztráty z finančních operací pokud se jedná o spekulativní derivát.

Reálné hodnoty jsou odvozeny z modelů diskontovaných peněžních toků nebo modelů pro oceňování opcí, které vycházejí pouze z dostupných tržních údajů. Oceňovací modely zohledňují běžné tržní podmínky existující k datu ocenění, které nemusí odrážet situaci na trhu před nebo po tomto dni. K rozvahovému dni vedení Fondu tyto modely přezkoumalo a ujistilo se, že adekvátním způsobem zohledňují aktuální tržní podmínky včetně relativní likvidity trhu a úvěrového rozpětí.

V rozvaze jsou všechny deriváty vykazovány spolu s ostatními spotovými operacemi v položce ostatní aktiva, mají-li pozitivní reálnou hodnotu, nebo v položce ostatní pasiva, je-li jejich reálná hodnota pro Fond negativní. V podrozvaze jsou spotové a pevné termínové operace vykázány zvlášť. Oceňovací rozdíly finančních derivátů k obchodování jsou součástí rozvahy, spekulativní účetnictví není využíváno.

## **(c) 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
- Budova vlastněná účetní jednotkou a pronajatá dále na základě jednoho nebo více operativních leasingů
- Budova, která je neobsazená, ale držená za účelem pronajmutí na jeden nebo více operativních leasingů

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

- Je pravděpodobné, že účetní jednotka získá budoucí ekonomické užitky 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.

# Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

IČO: 04916760

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016

(v celých tis. Kč)

---

## 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) Investiční společnosti za jimi obhospodařované podílové Fondy, Investiční Fondy a penzijní Fondy oceňují 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 depozitáře.

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.

Majetek jako Investiční příležitost jsou i majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem. Společnost s rozhodujícím vlivem (dále také „dceřiná společnost“) je společnost ovládaná Fondem, v níž Fond může určovat finanční a provozní politiku s cílem získat přínosy z činnosti společnosti.

Majetkovou účastí s rozhodujícím vlivem je investice v dceřiné společnosti, kdy Fond přímo nebo nepřímo vlastní více než 50 % hlasovacích práv nebo je schopen vykonávat nad společností kontrolu jiným způsobem. Majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem jsou oceněny reálnou hodnotou. Ocení je prováděno ve smyslu zákona o investičních společnostech a investičních fonduch, ve znění pozdějších předpisů a tím vyhovuje pojetí ceny obvyklé. Za cenu obvyklou lze považovat cenu tržní, tak jak je definována mezinárodními oceňovacími standardy. Tržní hodnota je odhadem finanční částky a je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGOVA (The European Group of Valuers) a s mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval mezinárodní výbor pro standardy oceňování IVSC (International Valuation Standards Committee) jako „odhadovaná částka, za kterou by měly být majetky k datu ocenění směněny v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku“.

Pro stanovení hodnoty majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem je použita kombinace následujících elementárních oceňovacích metod a přístupů:

# **Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

**IČO: 04916760**

## **Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016**

**(v celých tis. Kč)**

---

- Metody výnosové
- Metoda porovnání
- Metody zjištění věcné hodnoty - majetkové
- Metoda účetní hodnoty
- Metoda likvidační
- Aplikace metod (porovnání několika oceňovacích metod).

### **(d) Ostatní aktiva**

Pohledávky vytvořené Fondem se vykazují v reálné hodnotě, která spočívá v nominální hodnotě snížené o opravnou položku. Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek z obchodního styku, 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.

### **(e) Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty**

Pohledávky určené k investování jsou při vzniku oceňovány reálnou hodnotou navýšenou o transakční náklady. Následně se oceňují v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry. Jestliže existuje objektivní důkaz o tom, že došlo ke ztrátě ze snížení hodnoty pohledávky, zohlední se tato ztráta formou tvorby opravné položky k pochybným a nedobytným částkám. Nedobytné pohledávky jsou odepisovány až po ukončení konkurenčního řízení dlužníka. U krátkodobých pohledávek se jejich reálná hodnota blíží hodnotě účetní.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty finančního aktiva, resp. pasiva a alokace úrokového výnosu, resp. nákladu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy/výdaje (včetně všech přijatých nebo uhrazených poplatků, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové sazby, transakční náklady a další prémie nebo diskonty) po očekávanou dobu trvání finančního aktiva/pasiva nebo případně po kratší době.

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 insolvenci, 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.

**Poskytnuté úvěry a záruk** jsou vykazovány v účetní zůstatkové hodnotě snížené o opravné položky tak, aby zobrazili současnou hodnotu odhadované zpětně získatelné hodnoty.

### **(f) Přepočet cizí měny**



**Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

**IČO: 04916760**

**Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016**

**(v celých tis. Kč)**

---

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 vyhlašovaném 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".

**(g) 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 daní 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 podmírkách Fondu vzniká odložená daň z titulu změny ocenění investičních aktiv.

**(j) 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.

**(i) Položky z jiného účetního období a změny účetních metod**

V průběhu účetního období nebyly účtovány změny účetních metod ani opravy minulých let.

**Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

**IČO: 04916760**

**Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016**

**(v celých tis. Kč)**

---

**3. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD**

Účetní metody používané společností se během účetního období nezměnily.

**4. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS**

tis. Kč	31.12.2016
<b>Výnosy z úroků</b>	
z vkladů	0
ze zájmy	0
ostatní (notářská úschova)	0
<b>Náklady na úroky</b>	
z vkladů	0
z úvěrů	0
Ostatní	0
<b>Čistý úrokový výnos</b>	<b>0</b>

**5. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE**

tis. Kč	31.12.2016
<b>Výnosy z poplatků a provizí</b>	
z operací s cennými papíry	0
z operací s deriváty	0
Ostatní	0
<b>Náklady na poplatky a provize</b>	
z operací s cennými papíry	0
z operací s deriváty	0
Ostatní	-4
<b>Celkem</b>	<b>-4</b>

**6. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ**

tis. Kč	31.12.2016
Zisk/(ztráta) z operací s dlouhodobým hmotným majetkem	0
Zisk/(ztráta) z operací s cennými papíry	0
Zisk/(ztráta) z operací s deriváty	0
Zisk/(ztráta) z devizových operací	0
Zisk/(ztráta) z nakoupených pohledávek	0
Kurzové rozdíly	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>

**Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

**IČO: 04916760**

**Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016**

(v celých tis. Kč)

---

**7. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY**

tis. Kč	<b>31.12.2016</b>
Ostatní provozní výnosy (zejména z titulu pronájmu)	0
Ostatní provozní náklady	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>

**8. SPRÁVNÍ NÁKLADY**

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

tis. Kč	<b>31.12.2016</b>
Ostatní správní náklady:	
Náklady na depozitáře	-108
Právní poradenství a služby	-24
Účetní a daňové poradenství	-14
Ostatní	-8
<b>Celkem</b>	<b>-154</b>

Fond neměl zaměstnance. Portfolio manažer je zaměstnancem Investiční společnosti.

**9. MIMOŘÁDNÉ VÝNOSY A NÁKLADY**

Mimořádné náklady a výnosy účetní jednotka neviduje.



**Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

IČO: 04916760

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016

(v celých tis. Kč)

**10. POKLADNA**

tis. Kč	<b>31.12.2016</b>
Pokladna	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>

**11. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI**

tis. Kč	<b>31.12.2016</b>
Zůstatky na běžných účtech	450
Termínované vklady	0
<b>Celkem</b>	<b>450</b>

**12. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY**

tis. Kč	<b>31.12.2016</b>
Zápůjčky	0
Úvěry ovládané osoby	0
Postoupené pohledávky	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>

**13. STÁTNÍ BEZKUPÓNOVÉ DLUHOPISY A OSTATNÍ CENNÉ PAPÍRY  
PŘIJÍMANÉ CENTRÁLNÍ BANKOU K REFINANCOVÁNÍ**

Čistá účetní hodnota státních bezkupónových dluhopisů a ostatních cenných papírů přijímaných ČNB k refinancování

tis. Kč	<b>31.12.2016</b>
Státní pokladniční poukázky	0
Jiné pokladní poukázky	0
Státní dluhopisy	0
<b>Čistá účetní hodnota</b>	<b>0</b>

Klasifikace státních bezkupónových dluhopisů a ostatních cenných papírů přijímaných ČNB k refinancování do jednotlivých portfolií podle záměru Fondu

tis. Kč	<b>31.12.2016</b>
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní CP oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů	0
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní CP realizovatelné	0
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní CP držené do splatnosti	0
<b>Čistá účetní hodnota</b>	<b>0</b>

Fond nezískal v rámci reverzních repo transakcí státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry.



**Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

**IČO: 04916760**

**Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016**

**(v celých tis. Kč)**

---

**14. DLUHOVÉ CENNÉ PAPÍRY**

Klasifikace dluhových cenných papírů do jednotlivých portfolií podle záměru Fondu

tis. Kč	<b>31.12.2016</b>
Dluhové cenné papíry oceňované reálnou hodnotou	
proti účtům nákladů nebo výnosů	0
Dluhové cenné papíry realizovatelné	0
Dluhové cenné papíry držené do splatnosti	0
<b>Čistá účetní hodnota</b>	<b>0</b>

Fond nezískal v rámci reverzních repo transakcí dluhové cenné papíry.

**15. AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY**

Klasifikace akcií, podílových listů a ostatních podílů do jednotlivých portfolií podle záměru Fondu

tis. Kč	<b>31.12.2016</b>
Akcie, podílové listy a ostatní podíly oceňované	
reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů	0
Akcie, podílové listy a ostatní podíly realizovatelné	0
<b>Čistá účetní hodnota</b>	<b>0</b>

**16. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM A PODSTATNÝM VLIVEM**

Fond neeviduje účasti s rozhodujícím, či podstatným vlivem.

**17. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK**

Fond neeviduje dlouhodobý nehmotný majetek.

**18. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK**

Fond neeviduje dlouhodobý hmotný majetek.

**Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

IČO: 04916760

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016

(v celých tis. Kč)

---

**19. OSTATNÍ AKTIVA**

tis. Kč	<b>31.12.2016</b>
Daňové pohledávky	7
Pohledávky z upsaného základního kapitálu	1 400
<b>Celkem</b>	<b>1 407</b>

**20. NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ**

tis. Kč	<b>31.12.2016</b>
Náklady a příjmy příštích období	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>

**21. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM**

tis. Kč	<b>31.12.2016</b>
Splatné na požádání (do 1 roku)	0
Splatné od 1 roku do 5 let	0
Splatné nad 5 let	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>

**22. ZÁVAZKY VŮČI NEBANKOVNÍM SUBJEKTŮM**

tis. Kč	<b>31.12.2016</b>
Záruký	0
Úvěry	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>

**23. ZÁVAZKY Z DLUHOVÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ**

Klasifikace závazků z dluhových cenných papírů

tis. Kč	<b>31.12.2016</b>
Depozitní směnky	0
Hypotéční zástavní listy	0
Jiné emitované dluhové cenné papíry	0
Ostatní	0
<b>Čistá účetní hodnota</b>	<b>0</b>

**Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

IČO: 04916760

**Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016**

(v celých tis. Kč)

**24. OSTATNÍ PASIVA**

tis. Kč	31.12.2016
Závazky z obchodních vztahů	3
Dohadné účty	12
<b>Celkem</b>	<b>15</b>

**25. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ**

tis. Kč	31.12.2016
Výnosy a výdaje příštích období	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>

**26. REZERVY A OPRAVNÉ POLOŽKY**

tis. Kč	Počáteční stav	Tvorba	Rozpuštění	Konečný stav 31/12/2016
Rezerva na DPPO	0	0	0	0
Rezerva na opravu majetku	0	0	0	0
Rezerva na rizika	0	0	0	0
Rezerva na záruční opravy	0	0	0	0
Rezerva na ztrátu z obchodu	0	0	0	0
Rezerva ostatní	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**27. ZÁKLADNÍ KAPITÁL**

Investiční Fond vydal akcie související se založením Fondu. Jedná se o 20 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě (zakladatelské akcie).

**28. NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ, REZERVNÍ FONDY A OSTATNÍ FONDY ZE ZISKU**

Za běžné období fond vykázal ztrátu ve výši 158 tis. Kč.

**29. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY**

Fond neeviduje oceňovací rozdíly.

**30. DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK/POHLEDÁVKA**  
Splatná daň z příjmů

tis. Kč	31/12/2016
---------	------------

Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	-158
---	------

Daň vypočtená při použití sazby 5 %	0
-------------------------------------	---

# **Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

**IČO: 04916760**

**Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016**

**(v celých tis. Kč)**

---

## **31. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ**

Fond vykazoval k 31. prosinci 2016 hodnoty předané k obhospodařování do společnosti Safety invest funds, investiční společnost, a.s. ve výši 1 857 tis. Kč.

## **32. FINANČNÍ NÁSTROJE, VYHODNOCENÍ RIZIK**

Fond je vystaven rizikovým faktorům, které jsou všechny blíže podrobně popsány ve statutu Fondu. Součástí vnitřního řídícího a kontrolního systému obhospodařovatele Fondu je strategie řízení těchto rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je přijatý limitní systém definující soustavu limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Soustava limitů je navržena tak, aby zajistila splnění nejméně požadavků kladených na diverzifikaci aktiv fondu v souladu s Nařízením vlády č. 243/2013 v aktuálním znění a dále všech limitů jak jsou uvedeny ve Statutu Fondu. V rámci strategie řízení rizik jsou sledovaná rizika rozšířiděna tak, aby bylo zabezpečeno, že jsou sledována a vhodně ošetřena rizika nejméně v oblastech rizik koncentrace, rizika nedostatečné likvidity, rizik protistran, tržních a operačních rizik.

Pro posouzení současné a budoucí finanční situace podniku mají z uvedených kategorií největší význam tržní rizika. Tržní riziko vyplývá z vlivu změny vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Fondu. Tento vývoj závisí na změnách makroekonomicke situace a je do značné míry nepředvídatelný. Význam tohoto rizika se dále zvyšuje tím, že Fond je fondem kvalifikovaných investorů zaměřeným v souladu se svým investičním cílem, uvedeným ve statutu Fondu, na specifickou oblast investic a tedy dochází i k zvýšení rizika koncentrace. Za této situace mohou selhat tradiční modely moderního řízení tržního rizika portfolia směřující k maximalizaci výnosu při minimalizaci rizika. Tyto modely předpokládají minimalizaci rizika zejména diverzifikací portfolia, jejíž míra je však v portfoliu Fondu, s ohledem na uvedené zaměření na úzkou investiční oblast, nutně menší. I když ve sledovaném období nedošlo k významným dopadům expozice fondu vůči tržnímu riziku do jeho finanční situace je, s ohledem na uvedené, nutno zdůraznit, že historická výkonnost není zárukou a dostatečným měřítkem výkonnosti budoucí.

Riziko nedostatečné likvidity je řízeno prostřednictvím sledování vzájemnosti objemu likvidních aktiv ve vztahu k velikostem a časovým strukturám závazků a pohledávek tak, aby Fond byl v kterýkoli okamžík schopen plnit všechny svoje aktuální a předvídatelné závazky.

Riziko protistran je ošetřeno vymezením povolených protistran pro obchody s finančními instrumenty a standardními mechanismy zajišťujícími bezrizikové vypořádání obchodu v ostatních případech.

## **33. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

Na základě rozhodnutí jediného akcionáře společnosti v působnosti valné hromady ze dne 24. února 2017 společnost optimalizuje svůj zapisovaný kapitál snížením ze zapsané výše 2,000.000,- Kč na 6,- Kč, a to na základě zákona č. 148/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech, a který stanovuje minimální výši zapisovaného základního kapitálu akciové společnosti s proměnným základním kapitálem na 1,- Kč nebo 1,- EUR. Snížení zapisovaného základního kapitálu nabude účinnosti zápisem do Obchodního rejstříku a uplynutím zákonem stanovených lhůt.

Na zapsaný základní kapitál (ZK) 2,000.000,- Kč se váže 20 ks zakladatelských akcií bez jmenovité hodnoty, z toho bylo dosud splaceno 600.000 Kč a vydáno 6 ks zakladatelských akcií bez jmenovité hodnoty, které byly nahrazeny Hromadnou listinou č. 1, nahrazující 6 ks zakladatelských akcií. Zapisovaný základní kapitál bude snížen upuštěním od vydání zbývajících 14 ks zakladatelských akcií,

**Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

**IČO: 04916760**

**Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016**

**(v celých tis. Kč)**

---

současně zanikne závazek akcionáře splatit částku 1.400.000,- Kč a vznikne společnosti závazek vůči akcionáři ve výši 599.994,- Kč z titulu snížení zapisovaného základního kapitálu.

Fond neeviduje žádnou jinou významnou událost po datu účetní závěrky.

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu:	Osoba zodpovědná za účetnictví (jméno SAFA podpis) INVEST FUND INVESTIČNÍ SPOLEČNOST, A. S. Revoluční 3, 110 00 Praha 1 IČ: 284 95 349	Osoba zodpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis): -1-
18.4.2017			

# ZPRÁVA O VZTAZÍCH

Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

IČ 049 16 760

se sídlem: Bořivojova 828/33, Žižkov, 130 00 Praha 3

(dále jen „investiční fond“ nebo „společnost“)

Zpracovaná za účetní období od 21.3.2016 do 31.12.2016 (dále jen „sledované období“)

## 1. Úvod

Tato zpráva byla vypracována na základě povinnosti dle §82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (dále jen „ZOK“), za účetní období 2015 (dále jen „sledované období“). Popisuje vztahy s propojenými osobami, tj. podle ZOK vztahy mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou. Vztahy jsou popsány způsobem přihlížejícím k nutnosti vyhovět § 504 zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen OZ), týkající se obchodního tajemství.

## 2. Propojené osoby

### 2.1 Ovládající osoby

Přímou ovládající osobou po celé sledované období je podle struktury akcionářů společnosti společnost Safety invest funds, investiční společnost, a.s., IČ 28495349, vlastník 100% zakladatelských akcií investičního fondu, která je současně statutárním ředitelem společnosti.

Statutárnímu řediteli nejsou známy žádné další osoby, které mohly nepřímo ovládat fond, nebo ke kterým měl investiční fond ve sledovaném období vztah ve smyslu § 82 ZOK.

### 2.2 Další osoby, které ovládají naše ovládající osoby současně s investičním fondem

Statutárnímu řediteli není známo, že by v některém z období roku 2016 byly mezi propojenými osobami další osoby.

### 2.3 Ovládané osoby

Investiční fond po celé sledované období neovládal žádné osoby.



### **3. Smlouvy uzavřené mezi propojenými osobami v posledním účetním období a poskytnuté plnění**

Ve sledovaném období nebyly mezi propojenými osobami uzavřeny žádné smlouvy ani nebyla poskytnuta žádná plnění mezi propojenými osobami fondu.

### **4. Jiné právní úkony, které byly učiněny v zájmu těchto osob**

Žádné právní úkony v zájmu propojených osob nebyly učiněny.

### **5. Ostatní opatření, která byla v zájmu nebo na popud těchto osob přijata nebo uskutečněna ovládanou osobou**

Žádná opatření (která již nejsou v této zprávě popsána), která byla v zájmu nebo na popud osob dle § 82 přijata nebo uskutečněna ve smyslu ZOK nebyla učiněna.

### **6. Prohlášení statutárního ředitele**

Statutární ředitel prohlašuje, že výše uvedený přehled je úplný a správný. Všechny aktivity byly realizovány v souladu se ZOK a OZ a nebylo jejich účelem zastílit jiný vztah.

Tato zpráva o vztazích neobsahuje údaje, jejichž uvedení by mohlo způsobit vážnou újmu společnosti, nebo jiné, s ní propojené osobě. Dále v ní nejsou uvedeny údaje, které tvoří předmět obchodního tajemství společnosti a údaje, které jsou utajovanými skutečnostmi podle zvláštního zákona.

V Praze dne 31.3.2017

Ing. Jiří Brada  
pověřený zmocněnec statutárního ředitele

