



Výroční zpráva

za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018


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





Obsah

Čestné prohlášení	2
Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti investičního fondu a o stavu jeho majetku	3
Profil Fondu	6
Zpráva o vztazích	13
Účetní závěrka	16
Příloha účetní závěrky k 31.12.2018	20
Zpráva nezávislého auditora	34



Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 04916760, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21453
Účetní období	období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené právní předpisy následující význam:

Dohoda FATCA	Dohoda mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování obecně známá jako Foreign Account Tax Compliance Act, vyhlášená pod č. 72/2014 Sb.m.s.
Zákon o auditorech	zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
Zákon o daních z příjmů	zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o účetnictví	zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZISIF	zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZMSSD	zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů

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 Fondu za Účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu.

V Praze dne 29. 4. 2019



Core Property, investiční fond s proměnným
základním kapitálem, a.s.
AMISTA investiční společnost, a.s., statutární ředitel
Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec

V Praze dne 29. 4. 2019



Core Property, investiční fond s proměnným
základním kapitálem, a.s.
AMISTA investiční společnost, a.s., statutární ředitel
Ing. Michal Vlach, pověřený zmocněnec

Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti investičního fondu a o stavu jeho majetku

Fond	Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 04916760, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21453
Účetní období	období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

1. ČINNOST FONDU V ÚČETNÍM OBDOBÍ

Ve sledovaném účetním období pokračoval investiční Fond v souladu s investiční strategií v investování svých volných investičních prostředků a to do navýšením úvěrové angažovanosti v celkovém objemu o 8.000.000,- Kč do společností KOSTENO HOLDINGS LIMITED, TARATANA s.r.o. (na každého 4.000.000,- Kč) se splatností jistiny v letech 2022 - 2024 a s roční výplatou úroků.

Fond dále koupil 100% akciový podíl na společnosti Business Centrum KCM, a.s. (dnes CIF Services a.s.), se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, IČ 27381714 a to za cenu 10.820.401,- Kč stanovenou znaleckým posudkem od Czech Investment Fund SICAV, a.s. se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00, Praha 10, IČ: 027 89 027, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddílu B, vložka 19621, . K podpisu smlouvy došlo v prosinci 2017, ale k zápisu došlo v průběhu sledovaného účetního období, kdy z kupní ceny byla uhrazena ve sledovaném období částka 6.820.401,- Kč

Fond nepřijal žádné půjčky a nevydal investiční akcie, kdy veškeré investice realizoval z výnosů svých stávajících investic.

2. HOSPODAŘENÍ FONDU

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Fondu poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za Účetní období a příloha k účetní závěrce, včetně zprávy auditora, která je nedílnou součástí výroční zprávy.

Protože Fond nevytváří podfondy, odděluje v souladu s ust. § 164 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově majetek a dluhy ze své investiční činnosti (dále jen „**investiční část Fondu**“) od svého ostatního jmění (dále jen „**neinvestiční část Fondu**“). Hospodaření neinvestiční části Fondu spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie. Na neinvestiční části Fondu neprobíhá žádná činnost. K investiční části Fondu Fond vydává investiční akcie.

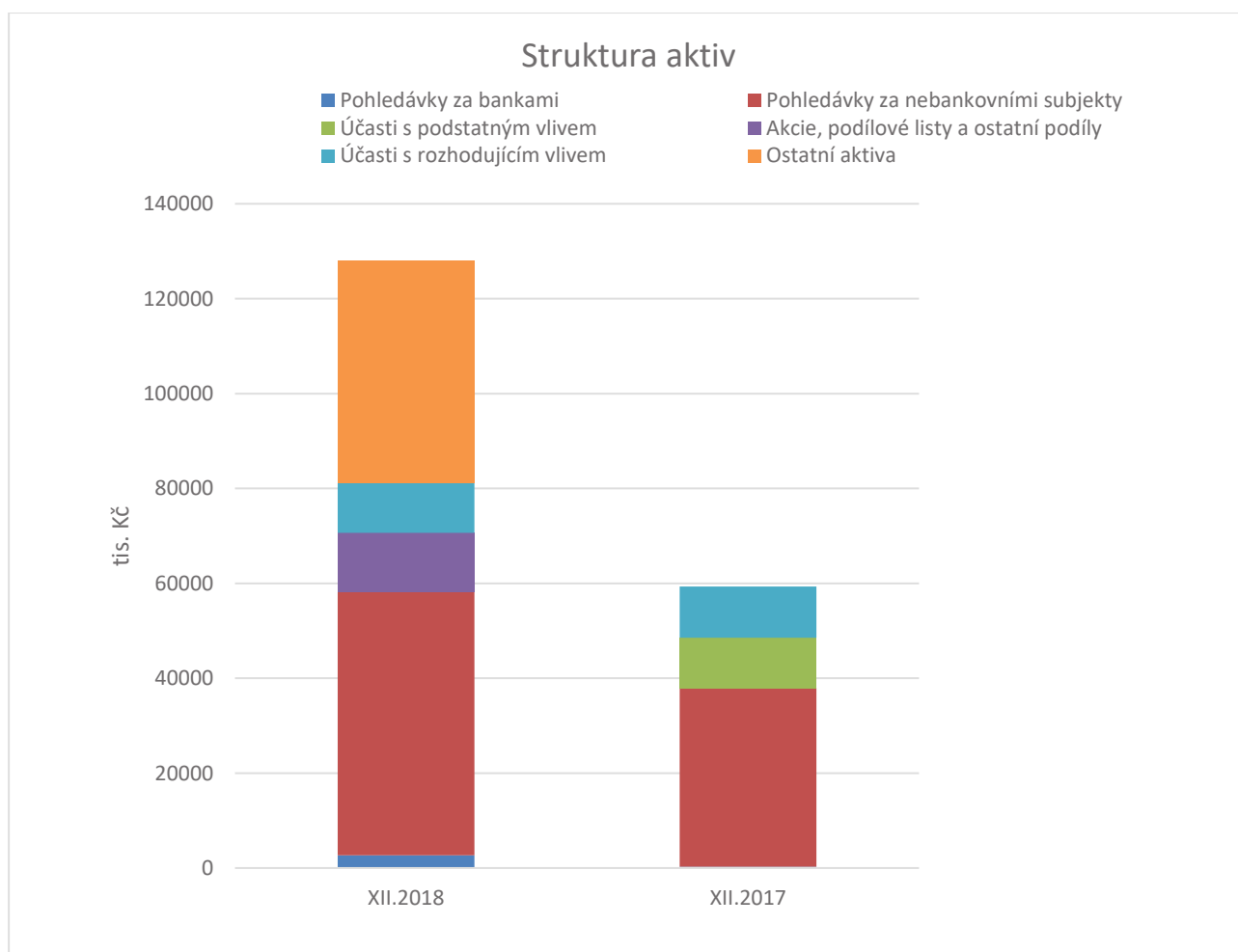
Hospodaření investiční části Fondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 45 113 tis. Kč před zdaněním. Zisk je tvořen zejména výnosy z podílů na zisku k.s. a výnosy ze správy a poradenství investičních fondů.

Hospodaření neinvestiční části Fondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 0 tis. Kč před zdaněním.

3. STAV MAJETKU INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 127 939 tis. Kč. Ta jsou tvořena především poskytnutými dlouhodobými úvěry v hodnotě 47 012 520 tis, kde došlo k navýšení výše úvěrů o 8 000 tis. Kč. Další aktiva jsou dohadnými účty tvořené především podíly na zisku 46 750 tis. Kč., akciemi společnosti CIF services a.s. (dříve Business Centrum KCM a.s.) ve výši 10.531 tis. Kč a investičními akciemi investičního fondu Czech Investment fund SICAV, a.s. v hodnotě 12 469 tis. Kč, dále pak nově vzniklou pohledávkou za podíly na zisku 8 494 tis. Kč a vklady na bankovních účtech ve výši 2 681 tis. Kč.



PASIVA

Celková pasiva Fondu ke Dni ocenění ve výši 127 939 tis. Kč jsou tvořena zejména vlastním kapitálem Fondu ve výši 122 192 tis. Kč (příčemž kapitálové fondy dosáhly výše 47 425 tis. Kč a nerozdělený zisk z předcházejících období ve výši 26 474 tis. Kč a ziskem za účetní období ve výši 45 113 tis. Kč.) a dále ostatní pasiva především závazek z převodu akcií CIF services a.s. (dříve Business Centrum KCM a.s.) ve výši 4 000 tis. Kč vůči firmě Czech Investment fund, SICAV, a.s. Dále oceňovací rozdíly ve výši 3 180 tis. Kč.

4. STAV MAJETKU NEINVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 6 Kč, tvořeno vklady na bankovních účtech ve výši 6 Kč.

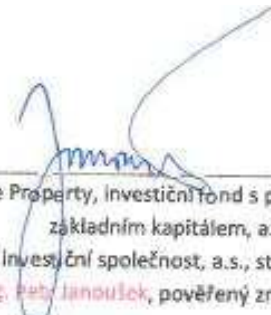
PASIVA

Celková pasiva Fondu ke Dni ocenění ve výši 6 tis. Kč jsou tvořena zejména vlastním kapitálem Fondu ve výši 6 Kč (přičemž základní kapitál dosáhl výše 6 Kč).

5. VÝHLED NA NÁSLEDUJÍCÍ OBDOBÍ

Řídící orgány v blízkém časovém horizontu plánují investice do podílů na kapitálových společnostech vlastníci nemovitostní projekty. Z dlouhodobého pohledu jsou investice do nemovitostních společností vnímány jako perspektivní a stále umožňují investorům dosahovat na dobře připravených a spravovaných projektech bezpečné a přiměřené zhodnocení vložených finančních prostředků. Současně zvažují v menší míře investice do zajištěných dluhopisů v segmentu společností podnikajících na spotřebitelském trhu přes internet.

V Praze dne 29. 4. 2019



Core Property, investiční fond s proměnným
základním kapitálem, a.s.
AMISTA investiční společnost, a.s., statutární ředitel
Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec

V Praze dne 29. 4. 2019



Core Property, investiční fond s proměnným
základním kapitálem, a.s.
AMISTA investiční společnost, a.s., statutární ředitel
Ing. Michal Vlach, pověřený zmocněnec



Profil Fondu

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

Název:

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

Sídlo:

Ulice: Počernická 272/96

Obec: Malešice, Praha 10

PSČ: 108 00

Vznik:

Fond byl založen v souladu se ZOK a ZISIF zakladatelskou listinou ze dne 7. 3. 2016 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21453 dne 21. 3. 2016.

Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán. Tímto orgánem je právnická osoba, společnost AMISTA IS, která je oprávněna obhospodařovat a administrovat Fond od 1. 1. 2018.

Identifikační údaje:

IČO: 04916760

DIČ: CZ04916760

Zapisovaný základní kapitál:

Zapisovaný základní kapitál: 6,- Kč; splaceno 100 %

Akcie:

Akcie k neinvestiční části Fondu:

6 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě
(zakladatelské akcie)

Akcie k investiční části Fondu:

34 425 000 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě
(investiční akcie **třídy A**)

12 439 001 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě
(investiční akcie **třídy B**)

Čistý obchodní majetek neinvestiční části Fondu: 6 Kč

Čistý obchodní majetek investiční části Fondu: 122 192 tis. Kč

Orgány Fondu

STATUTÁRNÍ ŘEDITEL

Statutární ředitel	AMISTA investiční společnost, a.s. IČO 274 37 558 Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00	(od 1. 1. 2018)
Zastoupení právnické osoby	Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec Ing. Ondřej Horák, pověřený zmocněnec Ing. Michal Vlach, pověřený zmocněnec	(od 14. 3. 2018) (od 1. 1. 2018) (od 14. 3. 2018)

Statutární ředitel je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu a který zastupuje Fond navenek. Statutární ředitel se řídí obecně závaznými právními předpisy, stanovami a statutem Fondu, resp. jeho podfondů, jsou-li zřízeny. Statutární ředitel mj. také svolává valnou hromadu Fondu a schvaluje změny statutu Fondu a jeho podfondů, jsou-li zřízeny. Statutární ředitel je volen valnou hromadou Fondu.

Statutární ředitel určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu.

Statutární ředitel disponuje oprávněním k výkonu své činnosti v podobě rozhodnutí ČNB o povolení k výkonu činnosti investiční společnosti. Pověřený zmocněnec statutárního ředitele disponuje předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

SPRÁVNÍ RADA

Předseda správní rady:	Martin David narozen: 21. května 1968 vzdělání: středoškolské	(od 21. března 2016)
Člen správní rady:	Martin Benda narozen: 8. září 1971 vzdělání: středoškolské	(od 21. března 2016)
Člen správní rady:	Ing. Jiří Brada narozen: 1. ledna 1966 vzdělání: vysokoškolské	(od 21. března 2016)

Správní rada dohlíží na řádný výkon činnosti Fondu, jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy. Do působnosti správní rady náleží jakákoliv věc týkající se Fondu, ledaže ji zákon svěřuje do působnosti valné hromady nebo ledaže ji zákon nebo stanovy v souladu se zákonem svěřují do působnosti statutárního ředitele či jiného orgánu Fondu.

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

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

V Účetním období došlo k následujícím změnám ve skutečnostech zapisovaných do obchodního rejstříku:

Sídlo:	Bořivojova 828/33, Žižkov, 130 00 Praha 3 Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10	zapsáno 21. března 2016 vymazáno 9. ledna 2018 zapsáno 9. ledna 2018
---------------	---	--

Statutární ředitel:

Safety invest funds, investiční společnost, a.s., IČ: 284 95 349
Praha 1, Revoluční 3, PSČ 11000
Den vzniku funkce: 21. března 2016
Den zániku funkce: 1. ledna 2018

zapsáno 21. března 2016
vymazáno 1. ledna 2018

AMISTA investiční společnost, a.s., IČ: 274 37 558
Praha 8, Pobřežní 620/3, PSČ 18600
Den vzniku funkce: 1. ledna 2018

zapsáno 1. ledna 2018

Způsob jednání:

Společnost zastupuje statutární ředitel prostřednictvím svého pověřeného zmocněnce. Podepisování za společnost provádí statutární ředitel tak, že k firmě společnosti připojí pověřený zmocněnec statutárního ředitele obchodní firmu statutárního ředitele a svůj podpis.

zapsáno 24. října 2017
vymazáno 1. ledna 2018

Společnost zastupuje vždy statutární ředitel prostřednictvím svého pověřeného zmocněnce či více pověřených zmocněnců.

zapsáno 1. ledna 2018
vymazáno 14. března 2018

Společnost zastupuje vždy statutární ředitel prostřednictvím tří pověřených zmocněnců. Pověření zmocněnci jednají vždy následujícím způsobem: Pověřený zmocněnec A jedná vždy společně s pověřeným zmocněncem B nebo pověřený zmocněnec A jedná vždy společně s pověřeným zmocněncem C. Pověřený zmocněnec B nebo C musí vždy jednat s pověřeným zmocněncem A.

zapsáno 14. března 2018

3. ÚDAJE O INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI, KTERÁ V ÚČETNÍM OBDOBÍ OBHOSPODAŘOVALA FOND

V Účetním období obhospodařovala a administrovala Fond AMISTA IS.

AMISTA IS vykonává svou činnost investiční společnosti na základě rozhodnutí ČNB č.j. 41/N/69/2006/9 ze dne 19. 9. 2006, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 2006.

AMISTA IS se na základě ust. § 642 odst. 3 ZISIF považuje za investiční společnost, která je oprávněna přesáhnout rozhodný limit, a je oprávněna k obhospodařování investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů, a to fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání), a dále je oprávněna k provádění administrace investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů dle ust. § 11 odst. 1 písm. b) ZISIF ve spojení s ust. § 38 odst. 1 ZISIF, a to administrace fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání).

AMISTA IS vykonávala pro Fond činnosti dle statutu Fondu. Jednalo se např. o vedení účetnictví, oceňování majetku a dluhů, výpočet aktuální čisté hodnoty majetku na jednu akcii vydávanou Fondem, zajištění vydávání a odkupování akcií a výkon dalších činností související s hospodařením s hodnotami v majetku Fondu (poradenská činnost týkající se struktury kapitálu, poradenství v oblasti přeměn obchodních společností nebo převodu obchodních podílů apod.).

Portfolio manažer

Mgr. Richard Opolecký

narozen: 1983

vzdělání: Západočeská Univerzita v Plzni, Právo a právní věda

Mgr. Richard Opolecký je zaměstnán ve společnosti AMISTA IS na pozici portfolio manažera od 10. 4. 2017. Před příchodem do AMISTA IS pracoval v developerské společnosti Aperta Group a.s. na pozici právník, kde získal zkušenosti při řízení developerských projektů a právním zastoupení společnosti. Předtím pracoval sedm let v bance Citibank plc na pozici právník, kde získal zkušenosti v oblasti regulatoriky a přípravy vnitřních předpisů.

Portfolio manažer

Ing. Radek Hub

narozen: 1984

vzdělání: Univerzita Hradec Králové, Informační management

Ing. Radek Hub je zaměstnán ve společnosti AMISTA IS na pozici portfolio manažera od 15. 3. 2016. Před příchodem do AMISTA IS pracoval pět let na pozici privátního bankéře ve společnosti Sberbank CZ, a.s., mající ve správě top affluent klientelu se zaměřením primárně na investiční poradenství, oblast kapitálového trhu a financování. Předtím sbíral praktické zkušenosti mimo jiné v České spořitelně, a.s., na pozici investiční specialista pro affluent klientelu, a u obchodníka s cennými papíry, společnosti BH Securities, a.s.

4. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

Obchodní firma: Československá obchodní banka, a. s.

Sídlo: Radlická 333/150, 150 57 Praha 5

IČO: 000 01 350

Československá obchodní banka, a. s., vykonává pro Fond depozitáře od 21. 12. 2017.

5. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

V Účetním období pro Fond nevykonávaly činnost hlavního podpůrce žádné osoby oprávněné poskytovat investiční služby, Fond neměl hlavního podpůrce.

6. ÚDAJE O OSOBÁCH, KTERÁ BYLY DEPOZITÁŘEM POVĚŘENY ÚSCHOVOU NEBO OPATROVÁNÍM MAJETKU FONDU, POKUD JE U TÉTO OSOBY ULOŽENO NEBO TOUTO OSOBOU 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 IS jako obhospodařovatel Fondu uvádí v předepsaném členění přehled o mzdách, úplatách a obdobných příjmech svých pracovníků a vedoucích osob ve své výroční zprávě. Participace Fondu na těchto úplatách je zahrnuta v úplatě investiční společnosti za poskytování služeb obhospodařování Fondu.

Fond nevyplatil v Účetním období obhospodařovateli žádné odměny za zhodnocení kapitálu.

8. ÚDAJE O ÚPLATÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUÍCÍCH 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 investiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen především poskytnutými dlouhodobými úvěry v hodnotě 55 520 tis. Kč (KOSTENO HOLDINGS LIMITED, TARATANA s.r.o., TESSERA k.s.), akciemi společnosti CIF Services a.s. ve výši 10 531 tis. Kč a investičními akciemi investičního fondu Czech Investmet fund SICAV, a.s v hodnotě 12 469 tis. Kč a vklady na bankovních účtech ve výši 2 681 tis. Kč.

Majetek neinvestiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen peněžními prostředky na běžném účtu ve výši 6 Kč.

10. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Fond nevyvíjel v Účetním období žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

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

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

V Účetním období nebyl ve Fondu zaměstnán žádný zaměstnanec.

12. INFORMACE O POBOČCE NEBO JINÉ ČÁSTI OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ

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

13. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

K datu:	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Fondový kapitál neinvestiční části Fondu (Kč):	6	6
Počet emitovaných zakladatelských akcií v oběhu ke konci Účetního období:	6	6
Počet vydaných zakladatelských akcií v Účetním období (ks):	0	0
Fondový kapitál neinvestiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	1	1
Fondový kapitál investiční části Fondu (Kč):	122 192 363	48 420 257
Počet emitovaných investičních akcií v oběhu ke konci Účetního období tř. A	34 425 000	34 425 000
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks) tř. A:	0	0
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období tř. A:	0	0
Počet emitovaných investičních akcií v oběhu ke konci Účetního období tř. B	12 439 001	12 439 001
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks) tř. B:	0	0
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období tř. B:	0	0
Fondový kapitál investiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	2,6073	1,0332

Fondový kapitál na 1 akcii (A i B)



Graf vývoje fondového kapitálu je uveden na akcii třídy A a B, protože ke dni ocenění byla tato hodnota pro obě třídy stejná.

14. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU

V průběhu Účetního období došlo k následujícím podstatným změnám statutu Fondu:

Ke dni 1. 1. 2018 byl statut změněn tak, že do něj byla promítnuta změna sídla Fondu a především skutečnost, že od 1. 1. 2018 se stala obhospodařovatelem a administrátorem Fondu AMISTA IS. Dále byl ze statutu vypuštěn odkaz na nařízení vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování, jehož relevantní část byla zrušena. Do statutu byla doplněna informace o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování Fondu a byly revidovány informace o úplatách s ohledem na výše uvedené.

Ke dni 25. 4. 2018 byl statut změněn tak, že byl přizpůsoben standardnímu formátu a formulacím nového obhospodařovatele a administrátora a Fondu byla zohledněna změna auditora Fondu.

Ke dni 3. 9. 2018 byl statut změněn tak, že byla změněna frekvence stanovování aktuální hodnoty investiční akcie na čtvrtletní a byl změněn auditor.

15. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY


V době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení této výroční zprávy nenastaly žádné skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

16. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Fond v Účetním období nevladnil žádné vlastní akcie ani podíly.

17. KOMENTÁŘ K PŘÍLOHÁM

Součástí této výroční zprávy jsou přílohy, které podávají informace o hospodaření Fondu. V souladu s obecně závaznými právními předpisy obsahuje tato výroční zpráva též účetní závěrku, včetně její přílohy, zprávu nezávislého auditora a zprávu o vztazích.



Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. Rozvaha, výkaz zisku a ztráty a přehled o změnách vlastního kapitálu obsahují údaje uspořádané podle zvláštního právního předpisu upravujícího účetnictví. Každá z položek obsahuje informace o výši této položky za bezprostředně předcházející účetní období. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

Další informace jsou uvedeny v příloze účetní závěrky.

Kromě údajů, které jsou popsány v příloze účetní závěrky, nenastaly žádné další významné skutečnosti.

Zpráva o vztazích

Fond	Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 04916760, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21453
Účetní období	období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

1. ÚVOD

Tuto zprávu o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „**Propojené osoby**“) za Účetní období vypracoval statutární orgán Fondu v souladu s ust. § 82 ZOK.

2. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Ovládající osoby

Fond měl v období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018 celkem dva akcionáře držící zakladatelské akcie se kterými je spojeno hlasovací právo a dva totožné akcionáře držící investiční akcie v listinné podobě se kterými je také spojeno hlasovací právo. Akcionáři vlastníci uvedené akcie spojené s hlasovacími právy jsou fyzické osoby a žádný z nich nesplňoval definici ovládající osoby, protože ve sledovaném období všechny akcie nesoucí hlasovací práva, a to jak zakladatelské, tak investiční drželi v poměru 50 na 50 %. V období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018 tak neexistovala ve vlastnické struktuře Fondu žádná osoba s rozhodujícím vlivem, která by byla schopna přímo či nepřímo ovlivňovat či ovládat Fond. Z uvedené vyplývá, že Fond nemá ve své vlastnické struktuře žádnou osobu s rozhodujícím vlivem ve smyslu § 74 odst. 1 ZOK, která by byla schopna přímo či nepřímo ovlivňovat či ovládat Fond.

Vzhledem k absenci ovládající osoby, jak je popsáno v čl. 2 výše, Fond ve sledovaném období nebyl v pozici ovládané osoby vůči žádné ovládající osobě ve smyslu § 74 odst. 1 ZOK. Akcionáři Fondu nejednali ve shodě zakládající rozhodný vliv, jak je v podrobnostech popsáno v čl. 2 výše.

Ovládaná osoba

Vzhledem k absenci ovládající osoby, jak je popsáno v čl. 2 výše, Fond ve sledovaném období nebyl v pozici ovládané osoby vůči žádné ovládající osobě ve smyslu § 74 odst. 1 ZOK.

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Vzhledem k absenci ovládající osoby, jak je popsáno v čl. 2 výše, Fond ve sledovaném období nebyl v pozici ovládané osoby vůči žádné ovládající osobě ve smyslu § 74 odst. 1 ZOK a tudíž neměl žádné vztahy s osobami, jež by bylo možné pokládat za osoby ovládané stejnou ovládající osobou.

Osoby ovládané Fondem

Název společnosti	IČO	Sídlo	
CIF services a.s. (dříve Business Centrum KCM, a.s.)	273 81 714	Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 10198	100% akcií Fond nabyt ke dni 12. 12. 2017, kdy k zápisu do OR došlo 7. 6. 2018
Tessera k.s.	277 57 668	Cejl 494/25, Zábrdovice, 602 00 Brno	Fond je komplementářem od 4. ledna 2017, kdy k zápisu do OR došlo 5. ledna 2017

3. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY V RÁMCI PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ

Vzhledem k absenci ovládající osoby, jak je popsáno výše, Fond ve sledovaném období nebyl v pozici ovládané osoby vůči žádné ovládající osobě ve smyslu § 74 odst. 1 ZOK a tudíž nebyl osobou ovládanou či řízenou v rámci seskupení. Fond spravuje svůj vlastní majetek bez vlivu svých akcionářů či jiných osob, a to prostřednictvím nezávislé a odborně způsobilé investiční společnosti.

4. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

Jelikož Fond není ovládanou osobou, není ovládání nebo řízení vykonáváno žádným způsobem, ani prostřednictvím valné hromady, ani důsledkem akcionářské dohody ani dohody o výkonu hlasovacích práv či jiné dohody. Z těchto důvodů není možné identifikovat žádné způsoby a prostředky ovládání, tj. ani ovládání skrze majetkový podíl na ovládané osobě, ani nepřímé uplatnění rozhodujícího vlivu na Fond, jelikož takový vliv absentuje.

5. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V ÚČETNÍM OBDOBÍ NA POPUD NEBO V ZÁJMU OSTATNÍCH PROPOJENÝCH OSOB

V Účetním období nebylo učiněno žádné jednání na popud nebo v zájmu akcionáře Fondu či jiné osoby, které by se týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu Fondu zjištěného podle poslední účetní závěrky.

6. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

V Účetním období nebyly Fondem uzavřeny žádné smlouvy či učiněna právní jednání či poskytnuta plnění, které by mohly vykazovat znaky smlouvy nebo právního jednání či poskytnutí plnění mezi osobou ovládanou a osobou ovládající či osobou ovládanou a osobou ovládanou stejnou ovládající osobou.

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou:

V Účetním období nebyly Fondem uzavřeny žádné smlouvy či učiněna právní jednání, které by mohly vykazovat znaky smlouvy nebo právního jednání mezi osobou ovládanou a osobou ovládající.

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

V předešlých účetních obdobích nebyly Fondem uzavřeny žádné smlouvy či učiněna právní jednání, které by mohly vykazovat znaky smlouvy nebo právního jednání mezi osobou ovládanou a osobou ovládající.

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami

Smlouvy uzavřené v Účetním období

V Účetním období nebyly uzavřeny žádné smlouvy mezi Fondem a ostatními osobami, které by bylo možné považovat za propojené osoby ve vztahu osoby ovládané a osoby ovládané stejnou ovládající osobou.

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

V předešlých účetních obdobích nebyly uzavřeny žádné smlouvy mezi Fondem a ostatními osobami, které by bylo možné považovat za propojené osoby ve vztahu osoby ovládané a osoby ovládané stejnou ovládající osobou.

7. POSOUZENÍ TOHO, ZDA VZNIKLA OVLÁDANÉ OSOBE ÚJMA A POSOUZENÍ JEJÍHO VYROVNÁNÍ

S ohledem na právní vztahy mezi Propojenými osobami je zřejmé, že v důsledku smluv, jiných právních jednání či ostatních opatření uzavřených, učiněných či přijatých ovládanou osobou v Účetním období v zájmu nebo na popud jednotlivých Propojených osob nevznikla žádná z nich žádná újma. Z tohoto důvodu nedochází ani k posouzení jejího vyrovnání.

8. ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD PLYNOUCÍCH ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Fond nezaznamenal žádné výhody ani nevýhody, které by vyplývaly ze vztahů s osobami propojenými s Fondem v pozici ovládající osoby či osoby ovládané stejnou ovládající osobou. Jelikož takové vztahy nelze pro jejich absenci identifikovat, pro žádnou osobu nelze identifikovat ani výhodu ani nevýhodu a pro Fond neplynou v této souvislosti žádná rizika.

9. PROHLÁŠENÍ

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

V Praze dne 14. 3. 2019



Core Property, investiční fond s proměnným
základním kapitálem, a.s.
AMISTA investiční společnost, a.s., statutární ředitel
Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec

V Praze dne 14. 3. 2019



Core Property, investiční fond s proměnným
základním kapitálem, a.s.
AMISTA investiční společnost, a.s., statutární ředitel
Ing. Michal Vlček, pověřený zmocněnec

Účetní závěrka

Účetní jednotka:

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

Sídlo: Počernická 272/96, 108 00 Praha Malešice

IČO: 04916760 Předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní závěrky: 14. 3. 2019

ROZVAHA k 31. 12. 2018

tis. Kč	Investiční středisko	Poznámka	12.2018	12.2018	2017
			Brutto	Netto	Netto
AKTIVA					
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	11	2 681	2 681	
	v tom:	a) splatné na požádání	2 681	2 681	270
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	12	55 506	55 506	
		b) ostatní pohledávky	55 506	55 506	37 647
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	16	12 469	12 469	
7	Účasti s podstatným vlivem	16			10 621
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	16	10 531	10 531	10 820
11	Ostatní aktiva	19	46 752	46 752	
Aktiva celkem			127 939	127 939	59 358

Aktiva týkající se neinvestičního střediska:

Pohledávky za bankami a družstevními záložnami splatné na požádání jsou ve výši 6 Kč.

Účetní jednotka:

Core Property, investiční fond s proměnným
základním kapitálem, a.s.
Sídlo: Počernická 272/96, 108 00 Praha Malešice
IČO: 04916760 Předmět podnikání: činnost
investičního fondu kvalifikovaných investorů
Okamžik sestavení účetní závěrky: 14. 3. 2019

tis. Kč	Investiční středisko	Poznámka	12.2018	2017
PASIVA				
4	Ostatní pasiva	24	5 747	10 926
5	Výnosy a výdaje příštích období			12
12	Kapitálové fondy		47 425	47 425
13	Oceňovací rozdíly		3 180	1 621
	z toho: a) z majetku a závazků	29	3 180	1 621
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	28	26 474	-158
15	Zisk nebo ztráta za účetní období		45 113	-467
16	Vlastní kapitál		122 192	48 420
Pasiva celkem			127 939	59 358

Pasiva týkající se neinvestičního střediska:
Základní kapitál ve výši 6 Kč.

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

tis. Kč		Poznámka	2018	2017
Podrozvahová aktiva				
8	Hodnoty předané k obhospodařování	32	127 939	59 358

Účetní jednotka:

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

Sídlo: Počernická 272/96, 108 00 Praha Malešice

IČO: 04916760 Předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní závěrky: 14. 3. 2019

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY za období 1. 1. 2018 – 31. 12. 2018

tis. Kč	Investiční středisko	Poznámka	12.2018	12.2017
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	4	1 706	349
	b) výnosy z úroků z ostatních aktiv		1 706	349
5	Náklady na poplatky a provize	5	-5	-6
7	Ostatní provozní výnosy	7	46 750	0
8	Ostatní provozní náklady	7	0	0
9	Správní náklady	8	-963	-811
	b) ostatní správní náklady		-963	-811
19	<i>Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</i>		47 488	-468
23	Daň z příjmů	30	-2 375	0
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		45 113	-468

Neinvestiční středisko nevykázalo v roce 2018 žádné náklady ani výnosy.

Účetní jednotka:

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

Sídlo: Počernická 272/96, 108 00 Praha Malešice

IČO: 04916760 Předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní závěrky: 14. 3. 2019

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU k 31. 12. 2018

(tis. Kč)	Základní	Kapitál	Oceňovací	Zisk	Celkem
V tis. Kč	kapitál	fondy	rozdíly	(ztráta)	
Zůstatek k 1.1.2017	2 000	0	0	-158	1 842
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	1 621	0	1 621
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	-467	-467
Emise akcií	0	47 425	0	0	47 425
Snížení základního kapitálu	-2 000	0	0	0	-2000
Zůstatek k 31.12.2017	0	47 425	1 621	-625	48 421
Počáteční stav k 1.1.2018	0	47 425	1 621	-625	48 421
Opravy zásadních chyb	0	0	0	27 099	27 099
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	1 559	0	1559
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	45 113	45 113
Zůstatek k 31.12.2018	0	47 425	3 180	71 587	122 192

Příloha účetní závěrky k 31.12.2018

Pro účely účetní závěrky mají níže uvedené pojmy následující význam:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 04916760, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21453
Účetní období	období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

Pro účely účetní závěrky mají níže uvedené právní předpisy následující význam:

Dohoda FATCA	Dohoda mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování obecně známá jako Foreign Account Tax Compliance Act, vyhlášená pod č. 72/2014 Sb.m.s.
Zákon o auditorech	zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
Zákon o daních z příjmů	zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o účetnictví	zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZISIF	zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZMSSD	zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů

1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Charakteristika a hlavní aktivity Fondu

Fond byl založen v souladu se ZOK a ZISIF zakladatelskou listinou ze dne 7. 3. 2016 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21453 dne 21. 3. 2016.

Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán. Tímto orgánem je právnická osoba, společnost AMISTA IS, která je oprávněna obhospodařovat a administrovat Fond od 1. 1. 2018.

Identifikační údaje:

IČO: 04916760
DIČ: CZ04916760

Předmět podnikání Fondu

Činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF.

Sídlo Fondu

Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10
Česká republika

Statutární orgán Fondu

Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán. Tímto orgánem je právnická osoba, společnost AMISTA IS, která je oprávněna obhospodařovat a administrovat Fond od 1. 1. 2018. Do té doby byla AMISTA IS pověřena obhospodařováním majetku Fondu dle zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování.

STATUTÁRNÍ ŘEDITEL

Statutární ředitel	AMISTA investiční společnost, a.s. IČO 274 37 558 Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00	(od 1. 1. 2018)
Zastoupení právnické osoby	Ing. Petr Janoušek Ing. Ondřej Horák Ing. Michal Vlach	(od 1. 1. 2018) (od 1. 1. 2018) (od 1. 1. 2018)

SPRÁVNÍ RADA

Předseda správní rady:	Martin David	(od 21. 3. 2016)
Člen správní rady:	Martin Benda	(od 21. 3. 2016)
Člen správní rady:	Ing. Jiří Brada	(od 21. 3. 2016)

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se Zákonem o účetnictví a dalšími obecně závaznými právními předpisy platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech nepřetržitého 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 MF ČR č. 501 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 pořizovány pouze kvalifikovanými investory.

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím středně a dlouhodobých investic umístěných ve Fondu. V této souvislosti nejsou třetími osobami poskytovány žádné záruky za účelem ochrany investorů.

Fond je oprávněn investovat především do majetkových účastí v kapitálových obchodních společnostech, investičních cenných papírů a cenných papírů vydaných investičním fondem nebo zahraničním investičním fondem a doplňkových aktiv tvořených nástroji peněžního trhu, pohledávkami na výplatu peněžních prostředků z vkladů na účtu vedeného v bankách nebo zahraničních bankách a pohledávkami z úvěrů a zápůjček poskytnutých Fondem. Jeden investiční nástroj může svými vlastnostmi vykazovat znaky více druhů investičních nástrojů.

Fond se řídí svým statutem.



Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná, za Účetní období.

Protože Fond nevytváří podfondy, odděluje v souladu s ust. § 164 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově majetek a dluhy ze své investiční činnosti (dále jen „**investiční část Fondu**“) od svého ostatního jmění (dále jen „**neinvestiční část Fondu**“). Hospodaření neinvestiční části Fondu spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie. Na neinvestiční části Fondu neprobíhá žádná činnost. K investiční části Fondu Fond vydává investiční akcie.

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:

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. Fond 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 držných 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. Podíly v jiných než kapitálových společnostech, které mají charakter účasti s rozhodujícím vlivem jsou oceňovány v pořizovací ceně nebo ekvivalenci.

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

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

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



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

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

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.

2.3 MAJETEK JAKO INVESTIČNÍ PŘÍLEŽITOST

Majetek jako investiční příležitosti jsou především nemovitosti držené Fondem s cílem dlouhodobého kapitálového zhodnocení.

Prvotní ocenění investice je provedeno na základě pořizovacích nákladů, včetně transakčních nákladů. Pro ocenění ke Dni ocenění 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. Podíly v jiných než kapitálových společnostech, které mají charakter účasti s rozhodujícím vlivem jsou oceňovány v pořizovací ceně nebo ekvivalencí.

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 leasing

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 upraveno ust. § 68a), vyhlášky 501/2002 Sb., které 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. Při oceňování podílů v jiných než kapitálových společnostech, které mají charakter účasti s rozhodujícím vlivem jsou oceňovány v pořizovací ceně nebo ekvivalenci.

(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 nájem 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 příležitosti 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 v kapitálových společnostech s rozhodujícím vlivem jsou oceněny reálnou hodnotou a účasti v jiných než kapitálových společnostech, které mají charakter účasti s rozhodujícím vlivem jsou oceňovány v pořizovací ceně nebo ekvivalenci. Ocenění je prováděno ve smyslu ZISIF 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 jednájí informovaně, rozvážně a bez nátlaku“.

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

- Metody výnosové
- Metoda porovnání

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

2.4 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.

2.5 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 konkurzního 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 dobu.

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.

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

2.6 PŘEPOČET 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 vyhlášeným 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 investičního 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 s pravděpodobností vyšší než 50 %,
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

2.9 SPŘÍZNĚNÉ STRANY

Fond definoval své spřízněné strany v souladu s ZOK a provádí zveřejnění spřízněných stran následovně:

Strana je spřízněná s účetní jednotkou při splnění následujících podmínek:

a) strana

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

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

iii) spoluovládá takovouto účetní jednotku;

b) strana je přidruženým podnikem účetní jednotky;

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

d) strana je členem klíčového managementu účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku;

e) strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno a) nebo d);

f) strana je účetní jednotkou, která je ovládána, spoluovládána nebo má na ni podstatný vliv přímo nebo nepřímo

jakýkoliv jednotlivec patřící pod písmeno d) nebo e) nebo podstatné hlasovací právo v dané straně má přímo nebo

nepřímo takovýto jednotlivec.

Transakce mezi spřízněnými stranami je převod zdrojů, služeb nebo závazků mezi spřízněnými stranami bez ohledu na to, zda je účtována cena.

2.10 POLOŽKY Z JINÉHO ÚČETNÍHO OBDOBÍ A ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Opravy zásadních chyb nákladů a výnosů minulých účetních období a změny účetních metod se vykazují v rozvaze v položce Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období. Nevýznamné opravy výnosů a nákladů minulých účetních období jsou účtovány jako výnosy nebo náklady ve výkazu zisku a ztráty v běžném účetním období. V průběhu Účetního období nebyly účtovány změny účetních metod ani opravy minulých let.

3. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Účetní metody používané Fondem se v Účetním období nezměnily.

4. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

tis. Kč	31.12.2018	31.12.2017
Investiční středisko		
Výnosy z úroků		
ze zápůjčky	1 706	349
Čistý úrokový výnos	1 706	349

Fond neuplatnil ani neprominul úroky z prodlení.

5. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	31.12.2018	31.12.2017
Investiční středisko		
Náklady na poplatky a provize		
ostatní	-5	-6
Celkem	-5	-6

6. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

Fond nemá zisk ani ztrátu z finančních operací

7. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

tis. Kč	31.12.2018	31.12.2017
Investiční středisko		
Ostatní provozní výnosy		
Podíl na zisku komplementáře	46 750	0
Celkem	46 750	0

8. SPRÁVNÍ NÁKLADY

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

tis. Kč	31.12.2018	31.12.2017
Investiční středisko		
Ostatní správní náklady:		
Náklady na depozitáře	147	237
Obhospodařování	60	410
Právní poradenství a služby	5	36
Účetní a daňové poradenství	666	98
Audit	79	15
Ostatní	6	15
Celkem	963	811

Fond neměl v Účetním období žádné zaměstnance. Portfolio manažer byl zaměstnancem společnosti AMISTA IS.

9. MIMOŘÁDNÉ VÝNOSY A NÁKLADY

Mimořádné náklady a výnosy účetní jednotka neeviduje.

10. POKLADNA

Fond nemá pokladnu

11. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31.12.2018	31.12.2017
Investiční středisko		
Zůstatky na běžných účtech	2 681	270
Celkem	2 681	270

Neinvestiční středisko eviduje zůstatek na běžných účtech zůstatek ve výši 6 Kč.

12. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31.12.2018	31.12.2017
Investiční středisko		
Zápůjčky	47 012	37 647
Ostatní pohledávky - podíl na zisku TESSERA	8 494	0
Postoupené pohledávky	0	0
Celkem	55 506	37 647

Zápůjčky jsou tvořeny poskytnutými úvěry včetně příslušenství (úroků)

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

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

14. DLUHOVÉ CENNÉ PAPÍRY

Fond nezískal v rámci reverzních repo transakcí dluhové cenné papíry.

15. AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

Fond neeviduje podílové listy a ostatní podíly

16. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM A PODSTATNÝM VLIVEM, AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

tis. Kč	31.12.2018	31.12.2017
Investiční středisko		
Účasti s rozhodujícím vlivem – CIF services a.s. (dříve Business Centrum KCM a.s.) 100%	10 531	10 820
Akcie, podílové listy a ostatní podíly realizovatelné - Investiční fond Czech Investmet fund SICAV, a.s	12 469	10 621
Celkem	23 000	21 441

17. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Fond neeviduje ostatní dlouhodobý nehmotný majetek.

18. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Fond neeviduje dlouhodobý hmotný majetek

19. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31.12.2018	31.12.2017
Investiční středisko		
Poskytnuté provozní zálohy	2	0
Dohadné účty	46 750	0
Celkem	46 752	0

Dohadné účty pasivní jsou tvořeny dohadnými účty na podíly na zisku.

20. NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Fond neviduje náklady a příjmy příštích období

21. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

Fond neviduje závazky vůči bankám.

22. ZÁVAZKY VŮČI NEBANKOVNÍM SUBJEKTŮM

Fond neviduje závazky vůči nebankovním subjektům.

23. ZÁVAZKY Z DLUHOVÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ

Fond neviduje dluhové cenné papíry.

24. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31.12.2018	31.12.2017
Investiční středisko		
Závazky z obchodních vztahů	4 053	10 925
Daň z příjmů – závazky vůči státu	1 677	0
Dohadné účty – obhospodařování, depozitář	17	12
Celkem	5 747	10 937

Závazek z obchodních vztahů je tvořen především závazkem z převodu akcií CIF services a.s.

25. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Fond neviduje výnosy a výdaje příštích období.

26. REZERVY A OPRAVNÉ POLOŽKY

Fond neviduje a ani nerozpustil opravné položky k pohledávkám. V minulém účetním období nevidoval odpis pohledávek.

27. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Fond vydal akcie související se založením Fondu. Jednalo se o 6 ks kmenových zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě 6 Kč.

Fondový kapitál

K datu:	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Fondový kapitál investiční části Fondu (Kč):	122 192 363	48 420 257
Fondový kapitál neinvestiční části Fondu (Kč):	6	6
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks):	6	6
Počet vydaných investičních akcií (ks):	46 864 001	46 864 001
Fondový kapitál investiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	2,6073	1,0332
Fondový kapitál neinvestiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	1	1

28. NEROZDĚLENÝ ZISK, REZERVNÍ FONDY A OSTATNÍ FONDY ZE ZISKU

Neuhrazená ztráta min. let je 625 tis. Kč. Za běžné období fond vykázal zisk ve výši 45 113 tis. Kč.

Tis. Kč	Zisk/Ztráta	Nerozdělený zisk / Neuhrazená ztráta z předchozích období	Zákonný rezervní fond
Investiční středisko			
Zůstatek k 1. lednu 2018 před rozdělením zisku	0	-625	0
Zisk/Ztráta 2018	45 113	0	0
Návrh rozdělení zisku roku 2018:	0	0	0
Převod do fondů	0	0	0
Podíly na zisku	0	0	0
Převod do nerozděleného zisku	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2018 před rozdělením VH	45 113	-625	0

29. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

Fond eviduje oceňovací rozdíly k akciím CIF services, a.s. ve výši -289 tis. Kč. a Czech Investment Fund SICAV, a.s. ve výši 1 849 tis. Kč.

30. DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK / POHLEDÁVKA

1.1. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	31.12.2018	31.12.2017
Investiční středisko		
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	47 488	-468
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	2 375	0

31. POSKYTNUTÉ ZÁSTAVY

Fond neneviduje žádné poskytnuté zástavy.

32. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Tis. Kč	2018	2017
Ostatní aktiva	127 939	59 358
Celkem	127 939	59 358

Fond vykazoval ke Dni ocenění výše uvedené hodnoty předané společnosti AMISTA IS k obhospodařování.

33. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond nenevidoval žádné vztahy se spřízněnými osobami.

34. FINANČNÍ NÁSTROJE, VYHODNOCENÍ RIZIK

Fond je vystaven rizikovým faktorům, které jsou všechny blíže podrobně popsány ve statutu Fondu. Součástí vnitřního řídicího 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. V rámci strategie řízení rizik jsou sledovaná rizika rozříděna 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 Fondu 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 makroekonomické 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 v Účetním 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 vzájemné vyváženosti objemu likvidních aktiv ve vztahu k velikostem a časovým strukturám závazků a pohledávek tak, aby Fond byl v kterýkoli okamžik 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.

35. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu účetní závěrky nenastaly žádné významné události.

V Praze dne 14. 3. 2019



Core Property, investiční fond s proměnným
základním kapitálem, a.s.
AMISTA investiční společnost, a.s., statutární ředitel
Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec

V Praze dne 14. 3. 2019



Core Property, investiční fond s proměnným
základním kapitálem, a.s.
AMISTA investiční společnost, a.s., statutární ředitel
Ing. Michal Vlách, pověřený zmocněnec



Zpráva nezávislého auditora

Zpráva nezávislého auditora

o ověření řádné účetní závěrky k 31. 12. 2018
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, Počernická 272/96, Malešice, PSČ 108 00, 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 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2018 a výkazu zisku a ztráty za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018 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 pasiv společnosti Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. 12. 2018, nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018 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.

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 obdržných 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, 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 (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 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 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 shromážděné 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 29. 4. 2019

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

Moravské náměstí 1007/14, 602 00 Brno

oprávnění KAČR č. 007

Ing. Leoš Kozohorský, jednatel společnosti



Odpovědný statutární auditor:

Ing. Libor Cabicar

oprávnění KAČR č. 1277



Přílohy:

Výroční zpráva obsahující účetní závěrku skládající se z:

- Rozvahy
- Výkazu zisku a ztráty
- Přehledu o změnách vlastního kapitálu
- Přílohy

