

Doplnění k výroční zprávě 2019

za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019

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

(dále jen „Fond“)

Opravná informace na základě sdělení České národní banky ze dne 10. 7. 2020

Dne 30. 4. 2020 zveřejnil Fond svoji Výroční zprávu za rok 2019. Následně obdržel od České národní banky upozornění na zjištěný nedostatek spočívající v požadavku na upřesnění některých údajů v této zprávě prezentovaných. Nově uvedené hodnoty jsou *pro přehlednost zvýrazněny formátem písma kurzíva a podtrženy*.

O tomto doplnění byl rovněž informován auditor Fondu, který zkonstatoval, že níže uvedené doplnění nemá vliv na výrok uvedený u Výroční zprávy 2019.

Doplnění Účetní závěrky k 31. 12. 2019

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: 15. 4. 2019

ROZVAHA k 31. 12. 2019

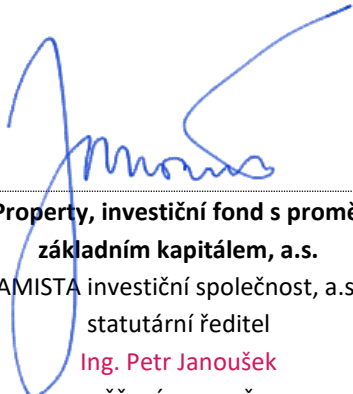
tis. Kč	Investiční středisko	Poznámka	31. 12. 2019	31. 12. 2018
AKTIVA				
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4	6 069	2 681
	v tom: a) splatné na požádání		6 069	2 681
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	5	31 844	55 506
	v tom: a) splatné na požádání		0	0
	b) ostatní pohledávky		31 844	55 506
5	Dluhové cenné papíry	6	60 945	0
	v tom: a) vydané vládními institucemi		0	0
	b) vydané ostatními osobami		60 945	0
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	7	14 610	12 469
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	7	11 000	10 531
11	Ostatní aktiva	8	<u>39 839</u>	46 752
Aktiva celkem			164 307	127 939

Doplnění Přílohy účetní závěrky k 31. 12. 2019 bodu 11

11. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

Fond eviduje oceňovací rozdíly k akciím CIF services, a.s. ve výši 180 tis. Kč a Czech Investment Fund SICAV, a.s. ve výši 5 610 tis. Kč.

V Praze dne 27. 7. 2020



**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 27. 7. 2020



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

AMISTA investiční společnost, a.s.
statutární ředitel
Ing. Michal Vlach
pověřený zmocněnec

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

Počernická 272/96

108 00 Praha

12. října 2020

Vyjádření k Doplnění k Výroční zprávě za období od 1.1.2019 do 31.12.2019 společnosti Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Na základě Vámi zaslaného „Doplnění k Výroční zprávě za období od 1.1.2019 do 31.12.2019 společnosti Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.“ ze dne 27.7.2020 a po ověření v ní uvedených opravených informací, tímto potvrzujeme, že opravené informace nemají vliv na znění a závěry Zprávy nezávislého auditora o auditu účetní závěrky k 31.12.2019 společnosti Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., ze dne 30.4.2020 a nevyžadují tak modifikaci výroku.



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

Ing. Libor Cabicar

jednatel společnosti



1.



Výroční zpráva

za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019

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





OBSAH

Čestné prohlášení.....	4
Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti a stavu majetku investičního fondu a majetkových účastí.....	5
Profil Fondu a skupiny.....	9
Zpráva o vztazích.....	16
Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2019	20
Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2019	26
Zpráva auditora	40





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. 2019 do 31. 12. 2019
Investiční část Fondu	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.
Neinvestiční část Fondu	Ostatní jmění Fondu nespádající do Investiční části Fondu ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.

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

V Praze dne 27. 4. 2020



**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 27. 4. 2020



**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 a stavu majetku investičního fondu a majetkových účastí

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. 2019 do 31. 12. 2019

1. ČINNOST FONDU A SKUPINY V ÚČETNÍM OBDOBÍ

Ve sledovaném účetním období Fond v souladu s investiční strategií zakoupil investiční Směnku vlastní emitenta J&T Private Equity B.V., se sídlem Schiphol Boulevard 307, Torec C-4, 1118 BJ Schiphol, Holandsko, IČ: 34157775, zapsaná v Obchodním rejstříku Obchodní a průmyslové komory Amsterdam, na řad s doložkou bez protestu. Investice byla 60.945.000, - Kč na dobu 6. měsíců s úrokovou sazbou 4,1 % p.a., kdy směnečná suma byla ke dni splatnosti 62.190.949,56 Kč. Termín splatnosti byl mimo sledované účetní období a to 10. 3. 2020, kdy byla směnečná suma Fondu uhrazena.

Ve sledovaném období požádal vlastník 12.439.001 ks investičních akcií Czech Investment Fund SICAV, a.s. IČO: 02789027, se sídlem: Počernická 272/96, Malešice, 10800 Praha 10 o jejich zpětný odkup v souladu s Rámcovou smlouvou o úpisu, vydání a zpětném odkupu investičních akcií ze dne 24. 11. 2017. Kurz investiční akcie byl stanoven ke dni 30.9. 2019 s datem realizace 30.10. 2019. Finanční vyrovnání činilo částku 32.575.255,82 Kč, kdy ke dni zpracování Výroční zprávy byla její částka uhrazena, a to z prostředků úhrady směnečné sumy od emitenta J&T Private Equity B.V. jak je výše uvedeno.

Fond nepřijal žádné půjčky a nevydal investiční akcie, kdy uvedenou investicí realizoval z výnosů svých stávajících aktiv

Společnosti, v nichž má Fond majetkové účasti, pokračovaly ve své běžné provozní činnosti a zhodnocovaly tak peněžní prostředky investorů Fondu.

1.1. HOSPODAŘENÍ FONDU A SKUPINY

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 od svého ostatního jmění. 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 38 843 tis. Kč před zdaněním. Zisk je tvořen zejména výnosy z podílů na zisku a s výnosy z úroků poskytnutých půjček. Náklady jsou tvořeny především správními náklady.

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

1.2. STAV MAJETKU INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU A SKUPINY

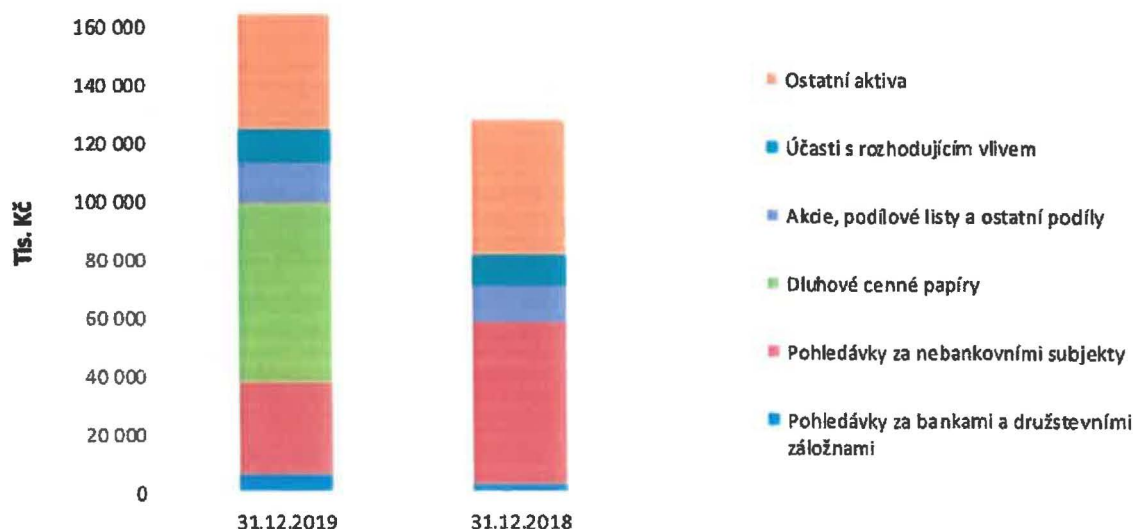
Hodnota portfolia Fondu meziročně vzrostla o 22 % (tj. o 36 368 tis. Kč). Nárůst aktiv byl zejména v dluhových cenných papírech, kde Fond nově nabyl cenné papíry v hodnotě 60 945 tis. Kč, a dále v majetkových účastech v obchodních společnostech, které se zvýšily vlivem přecenění o 2 610 tis. Kč.

Portfolio Fondu je financováno z 80 % vlastními zdroji, a to zejména hospodářským výsledkem (z 67 %). Z 20 % je majetek Fondu kryt cizími zdroji krátkodobými (zejména závazky z titulu zpětného odkupu akcií v ostatních pasivech).

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 164 307 tis. Kč. Ta jsou tvořena především dluhovými cennými papíry v hodnotě 60 945 tis. Kč, pohledávkami za bankami ve výši 31 844 tis. Kč (poskytnuté úvěry – jistiny 30 000 tis. Kč, příslušenství k úvěrům 598 tis. Kč a 1 246 tis. Kč je příslušenství ke směnce), majetkovými účastmi na obchodních společnostech ve výši 25 610 tis. Kč a ostatními aktivy ve výši 39 839 tis. Kč.

Stav aktiv k 31.12.2019

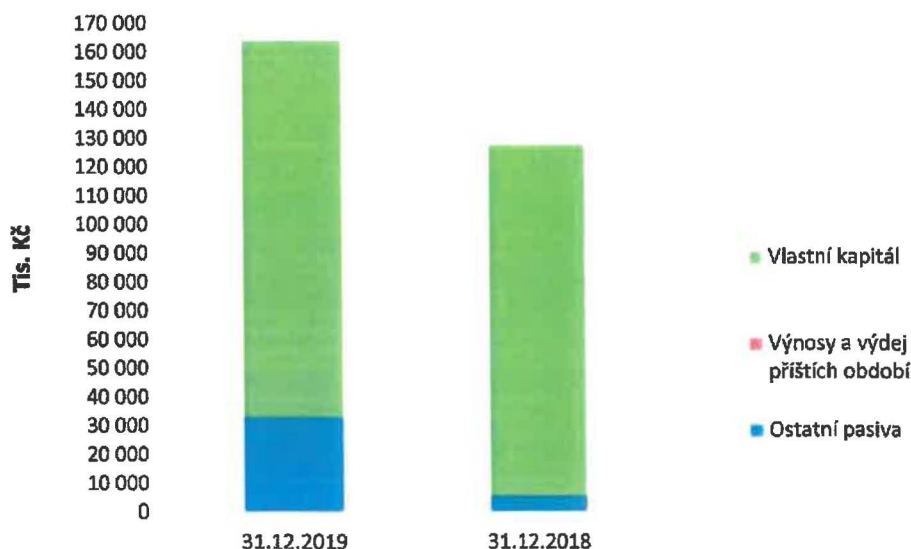


PASIVA

Celková pasiva Fondu ve výši 164 307 tis. Kč jsou tvořena zejména vlastním kapitálem Fondu ve výši 131 071 tis. Kč (přičemž hospodářský výsledek běžného období a min. let 110 431 tis. Kč a kapitálové fondy 14 850 tis. Kč) a dále ostatní pasiva v celkové výši 33 236 tis. Kč.



Stav pasiv k 31.12.2019



1.3. 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 Kč jsou tvořena zejména vlastním kapitálem Fondu ve výši 6 Kč (přičemž základní kapitál dosáhl výše 6 Kč).

2. VÝHLED NA NÁSLEDUJÍCÍ OBDOBÍ

Řídící orgány v blízkém časovém horizontu plánují vyhledávání a vyhodnocování investic 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 následujícím období se budou zvažovat i krátkodobé investice do horizontu 6. měsíců do produktů investičního trhu, jako jsou Směnky vlastní případně dluhopisy s krátkodobou splatností.

Na konci sledovaného účetního období se poprvé objevily první informace o šíření virové nákazy COVID-19 a území Čínské lidové republiky, ve městě Wu-Chan v provincii Chu-pej v Centrální Číně. Dne 30. ledna 2020 vyhlásila Světová zdravotnická organizace epidemii COVID-19 za globální stav zdravotní nouze a 11. března 2020 prohlásila šíření COVID-19 za pandemii. Dne 12. 3. 2020 byl vyhlášen na území České republiky nouzový stav, jež trvá i v době sestavování této účetní závěrky. Řádově ve dnech se opatření Vlády ČR a jednotlivých ministerstev proti šíření virové nákazy COVID-19 rozšiřovala a současně s tímto se realizovala ekonomická opatření ve formě, daňových úlev, finanční



intervence státu k udržení zaměstnanosti a dalších ekonomických pobídek pro fyzické osoby a společnosti na překlenutí
utlumení činnosti většiny odvětví ekonomiky.

V Praze dne 27. 4. 2020



**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 27. 4. 2020



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



Profil Fondu a skupiny

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

Název:

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

Identifikační údaje:

IČO: 04916760
DIČ: CZ04916760
LEI: 3157006558AOQH7CZ294

Sídlo:

Ulice: Počernická 272/96
Obec: Malešice, Praha 10
PSČ: 108 00

Vznik:

Fond byl založen v souladu se ZOK a ZISIF na dobu neurčitou 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 byl zapsán do seznamu vedeného ČNB dne 14. 3. 2016

Právní forma Fondu je akciová společnost s proměnným základním kapitálem. Fond se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejm. ZISIF a ZOK. Sídlem Fondu je Česká republika a kontaktní údaje do hlavního místa výkonu jeho činnosti jsou: AMISTA IS, Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00, tel: 226 233 110. Webové stránky Fondu jsou <https://www.amista.cz/povinne-informace/corpro>

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 13. 4. 2016. Do té doby byla AMISTA IS pověřena obhospodařováním majetku Fondu dle zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování.

Zapisovaný základní kapitál:

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

Akcie:

Akcie k Neinvestiční části majetku Fondu:

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

Akcie k Investiční části majetku Fondu:

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



Čistý obchodní majetek Neinvestiční části Fondu: 6 Kč

Čistý obchodní majetek Investiční části Fondu: 131 071 tis. Kč

Orgány Fondu

Statutární ředitel	AMISTA investiční společnost, a.s. IČO 274 37 558 Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00	(od 28. 04. 2016)
Zastoupení právnické osoby	Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec Ing. Ondřej Horák, pověřený zmocněnec Ing. Michal Vlach, pověřený zmocněnec	(od 14. 03. 2018) (od 14. 03. 2018) (od 14. 03. 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. 03. 2016)
Člen správní rady:	Martin Benda narozen: 8. září 1971 vzdělání: středoškolské	(od 24. 01. 2019)
Člen správní rady:	Ing. Jiří Brada narozen: 1. ledna 1966 vzdělání: vysokoškolské	(od 21. 03. 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:

Dne 24. 1. 2019 byla změněna adresa Martina Bendy, člena správní rady.

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

Portfolio manažer

Ing. Radek Hub

narozen: 1984

vzdělání: Univerzita Hradec Králové, Informační management

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.

Portfolio manažer

Ing. Petr Krušina

narozen: 1987

vzdělání: ČZU v Praze, obor Hospodářská správa a politika

Před příchodem do AMISTA IS pracoval ve společnosti CPI Property a Facility, s.r.o., kde získal zkušenosti v oblasti finančního řízení a správy majetku. Předchozí pracovní zkušenosti sbíral ve finančních institucích v oblasti obchodu a správy majetku.



4. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

Obchodní firma: Československá obchodní banka, a. s. (od 21. 12. 2017)
Sídlo: Radlická 333/150, 150 57 Praha 5
IČO: 000 01 350

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, KTERÉ BYLY DEPOZITÁŘEM POVĚŘENY ÚSCHOVOU NEBO OPATROVÁNÍM MAJETKU FONDU, POKUD JE U TĚCHTO OSOB ULOŽENO NEBO TĚMITO OSOBAMI JINAK OPATROVÁNO VÍCE NEŽ 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU

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

7. ÚDAJE O ÚPLATÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUČÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUČÍM 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 VEDOUČÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUČÍM 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 dluhovými cennými papíry ve výši 60 945 tis. Kč, dohadnou položkou na výplatu podílů na zisku k.s. ve výši 39 835 tis. Kč, poskytnutými dlouhodobými půjčkami v hodnotě 30 599 tis. (KOSTENO HOLDINGS LIMITED, TARATANA s.r.o.), akciemi společnosti CIF Services a.s. ve výši 11 000 tis. Kč a investičními akciemi investičního fondu Czech Investment fund SICAV, a.s. v hodnotě 14 610 tis. Kč a vklady na bankovních účtech ve výši 6 069 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 PRACOVNĚPRÁVNÍCH 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.

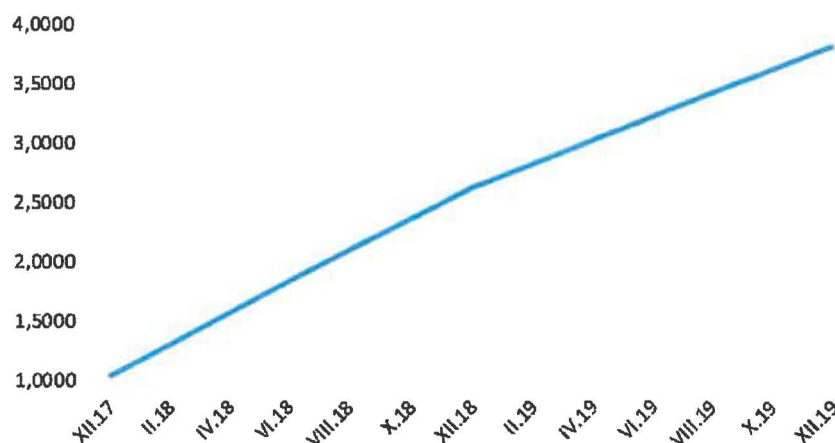
12. INFORMACE O POBOČCE NEBO JINÉ ČÁSTI OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ

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

13. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

K datu:	31. 12. 2019	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu (Kč):	6	6	6
Počet emitovaných zakladatelských akcií			
v oběhu ke konci Účetního období (ks):	6	6	6
Počet vydaných zakladatelských akcií v Účetním období (ks):	0	0	0
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	1	1	1
Fondový kapitál Investiční části Fondu (Kč):	131 070 780	122 192 363	48 420 257
Počet emitovaných investičních akcií tř. A			
v oběhu ke konci Účetního období:	34 425 000	34 425 000	34 425 000
Počet vydaných investičních akcií tř. A v Účetním období (ks):	0	0	34 425 000
Počet odkoupených investičních akcií tř. A v Účetním období:	0	0	0
Počet emitovaných investičních akcií tř. B			
v oběhu ke konci Účetního období:	0	12 439 001	12 439 001
Počet vydaných investičních akcií tř. B v Účetním období (ks):	0	0	12 439 001
Počet odkoupených investičních akcií tř. B v Účetním období:	12 439 001	0	0
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	3,8074	2,6073	1,0332

Fondový kapitál na 1 akcii třída A v Kč



14. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU

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

Ke dni 4. 9. 2019 byl statut změněn tak, že došlo k povinné roční aktualizaci statutu.

15. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Fond v Účetním období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

16. INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Na konci sledovaného účetního období se poprvé objevily první informace o šíření virové nákazy COVID-19 a území Čínské lidové republiky, ve městě Wu-Chan v provincii Chu-pej v Centrální Číně. Dne 30. ledna 2020 vyhlásila Světová zdravotnická organizace epidemii COVID-19 za globální stav zdravotní nouze a 11. března 2020 prohlásila šíření COVID-19 za pandemii. Dne 12. 3. 2020 byl vyhlášen na území České republiky nouzový stav jež trvá i v době sestavování této účetní závěrky. Řádově ve dnech se opatření Vlády ČR a jednotlivých ministerstev proti šíření virové nákazy COVID-19 rozšiřovala a současně s tímto se realizovala ekonomická opatření ve formě, daňových úlev, finanční intervence státu k udržení zaměstnanosti a dalších ekonomických pobídek pro fyzické osoby a společnosti na překlenutí utlumení činnosti většiny odvětví ekonomiky.

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 audítora a zprávu o vztazích.

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. Účetní výkazy rozvaha, výkaz zisku a 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. 2019 do 31. 12. 2019

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. 2019 do 31. 12. 2019 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 nespĺňoval 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. 2019 do 31. 12. 2019, 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 nabyl 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 majtkový 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 žádné 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 16. 3. 2020


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 16. 3. 2020



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





Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2019

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: 15. 4. 2020

ROZVAHA k 31. 12. 2019

tis. Kč	Investiční středisko	Poznámka	31. 12. 2019	31. 12. 2018
AKTIVA				
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4	6 069	2 681
	v tom: a) splatné na požádání :		6 069	2 681
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	5	31 844	55 506
	v tom: a) splatné na požádání		0	0
	b) ostatní pohledávky		31 844	55 506
5	Dluhové cenné papíry	6	60 945	0
	v tom: a) vydané vládními institucemi		0	0
	b) vydané ostatními osobami		60 945	0
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	7	14 610	12 469
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	7	11 000	10 531
11	Ostatní aktiva	8	38 839	46 752
Aktiva celkem			164 307	127 939

Aktiva týkající se neinvestičního střediska

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





tis. Kč	Investiční středisko	Poznámka	31. 12. 2019	31. 12. 2018
PASIVA				
4	Ostatní pasiva	9	33 236	5 747
Cizí zdroje celkem			33 236	5 747
12	Kapitálové fondy	10	14 850	47 425
13	Oceňovací rozdíly	11	5 790	3 180
	z toho: a) majetku a závazků		5 790	3 180
14	Nerozdělený zisk z minulého období	12	71 587	26 474
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	13	38 844	45 113
Vlastní kapitál celkem			133 071	122 939
Pasiva celkem			164 307	127 939

Pasiva týkající se neinvestiční části fondu

Základní kapitál ve výši 6 Kč.



PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

k 31. 12. 2019

v tis. Kč		Poznámka	31. 12. 2019	31. 12. 2018
	Podrozvahová aktiva			
8	Hodnoty předané k obhospodařování	14	164 307	127 939



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019

tis. Kč	Investiční středisko	Poznámka	od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019	od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	15	2 074	1 706
	z toho: úroky z dluhových cenných papírů		0	0
5	Náklady na poplatky a provize	16	-10	-5
7	Ostatní provozní výnosy	17	39 835	46 750
9	Správní náklady	18	-1 009	-963
	b) ostatní správní náklady		- 1 009	-963
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	19	40 890	47 488
23	Daň z příjmů	19	-2 047	-2 375
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		38 843	45 113

Neinvestiční středisko nevykázalo v roce 2019 žádné náklady ani výnosy.



PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA ROK 2019

V tis. Kč	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.1.2018	47 425	1 621	-625	48 421
Změny účetních metod	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	27 099	27 099
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	1 559	0	1 559
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	45 113	45 113
Podíly na zisku	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0
Emise akcií	0	0	0	0
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2018	47 425	3 180	71 587	122 192
Poáteční stav k 1.1.2019	47 425	3 180	71 587	122 192
Změny účetních metod	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	2 610	0	2 610
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	38 844	38 844
Podíly na zisku	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0
Emise akcií	0	0	0	0
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0





Nákupy vlastních akcií	-32 575	0	0	-32 575
Ostatní změny	0	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2019	14 850	5 790	110 431	131 071



Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2019

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. 2019 do 31. 12. 2019

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
ZDP	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.	(od 01. 01. 2018)
	IČO 274 37 558	
	Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00	

Zastoupení právnické osoby	Ing. Petr Janoušek	(od 01. 01. 2018)
	Ing. Ondřej Horák	(od 01. 01. 2018)
	Ing. Michal Vlach	(od 01. 01. 2018)

SPRÁVNÍ RADA

Předseda správní rady:	Martin David	(od 21. 03. 2016)
Člen správní rady:	Martin Benda	(od 21. 03. 2016)
Člen správní rady:	Ing. Jiří Brada	(od 21. 03. 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 pořízovány 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 společnosti 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 v okamžiku sjednání obchodu zařazeny do majetku fondu.

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. Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty

Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty jsou při vzniku oceňovány jmenovitou hodnotou; při nabytí za úplatu nebo vkladem pak pořizovací cenou.

K datu účetní závěrky jsou pohledávky za bankami a nebankovními subjekty vykazány v reálné hodnotě.





Následné stanovení reálné hodnoty pohledávek vychází primárně z hodnoty stanovené znaleckým posudkem.

C. 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.

Při pořízení jsou státní pokladniční poukázky, dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry účtovány v pořizovací ceně zahrnující poměrnou část diskontu nebo ážia. Akcie, podílové listy a ostatní podíly jsou účtovány v pořizovací ceně.

Následně jsou dluhové cenné papíry a akcie, podílové listy a ostatní podíly držené v portfoliu Fondu oceňovány reálnou hodnotou.

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

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

Cena cenného papíru může být také určena na základě znaleckého posudku či diskontovaného cash flow.

Tržní a měnové přecenění realizovatelných cenných papírů a ostatních podílů probíhá rozvahově skrze vlastní kapitál. Tržní přecenění dluhových cenných papírů probíhá také rozvahově skrze vlastní kapitál, měnové přecenění dluhových cenných papírů je účtováno do výsledku hospodaření. Přecenění je upraveno o odloženou daň, která také vstupuje do rozvahy skrze vlastní kapitál. Úrokový výnos z dluhových cenných papírů vstupuje do výkazu zisku a ztráty.

Tržní a měnové přecenění cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů jsou vykázány v položce Zisk nebo ztráta z finančních operací.

D. Investice do nemovitostí

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 nemovitostí 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.

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.

Následné oceňování

Následné oceňování je provedeno:

- k datu ocenění,





- 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 vlastního kapitálu. 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 v souladu se ZISIF stanovena podle IFRS 13, který reálnou hodnotu definuje jako cenu, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

Reálná hodnota investic do nemovitostí je primárně stanovena výnosovou metodou založenou na spolehlivém odhadu budoucích peněžních toků, doloženou podmínkami všech existujících nájemních a jiných smluv a (pokud je to možné) externími doklady, jako jsou například běžné tržní nájemy 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.

Reálná hodnota investic do nemovitostí určených k prodeji je 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;

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.

E. Investice do majetkových účastí 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 účast s rozhodujícím vlivem je investice v dceřiné společnosti, kdy Fond přímo nebo nepřímo vlastní více než 50 % hlasovacích práv nebo je schopna vykonávat nad společností kontrolu jiným způsobem. Majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem jsou oceněny reálnou hodnotou. Ocenění je prováděno ve smyslu zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů a tím vyhovuje pojetí ceny obvyklé.

Reálná hodnota investic do majetkových účastí ve společnostech s rozhodujícím vlivem je v souladu se ZISIF stanovena podle IFRS 13, který reálnou hodnotu definuje jako cenu, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

V případě trvalého snížení hodnoty účastí ve společnosti je snížení včetně přepočtu cizích měn vykázáno ve výkazu zisku a ztráty Fondu na řádku Zisk nebo ztráta z finančních operací.



F Odpisování dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku

Fond nevlastní žádný provozní majetek, který by byl účetně odepisován.

Veškerý majetek je pořízován za účelem investice a je oceňován reálnou hodnotou.

G. Ostatní aktiva

Pohledávky vytvořené fondem jsou při prvotním ocenění oceněny nominální hodnotou včetně transakčních nákladů. K datu účetní závěrky jsou vykázány v reálné hodnotě.

Finanční deriváty a zajišťování

Finanční deriváty držené za účelem obchodování jsou vykazovány v reálných hodnotách a zisky (ztráty) ze změny reálných hodnot jsou zachyceny ve výkazu zisku a ztráty v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

Reálná hodnota finančních derivátů se stanovuje jako jejich tržní cena, jsou-li obchodovány na organizovaných trzích, případně jako současná hodnota očekávaných peněžních toků plynoucích z těchto transakcí. Pro stanovení současné hodnoty se používají obvyklé, na trhu akceptované modely. Do těchto oceňovacích modelů jsou pak dosazeny parametry zjištěné na aktivním trhu jako devizové kursy, výnosové křivky, volatility příslušných finančních nástrojů atd.

V některých případech může být derivát součástí složeného finančního nástroje, který zahrnuje jak hostitelský nástroj, tak i derivát (tzv. vložený derivát), který ovlivňuje peněžní toky nebo z jiného hlediska modifikuje vlastnosti hostitelského nástroje. Vložený derivát se odděluje od hostitelského nástroje a účtuje se o něm samostatně, jestliže jsou splněny současně tyto podmínky:

- a) ekonomické vlastnosti a rizika vloženého derivátu nejsou v těsném vztahu s ekonomickými vlastnostmi a riziky hostitelského nástroje,
- b) finanční nástroj se stejnými podmínkami jako vložený derivát by jako samostatný nástroj splňoval definici derivátu,
- c) hostitelský nástroj není přeceňován na reálnou hodnotu nebo je přeceňován na reálnou hodnotu, ale změny z ocenění jsou ponechány v rozvaze.

H. Výnosové a nákladové úroky

Výnosové a nákladové úroky ze všech úročených nástrojů jsou vykazovány na akruálním principu. Výnosové úroky zahrnují zejména přijaté úroky z poskytnutých krátkodobých úvěrů a krátkodobých vkladů na peněžním trhu, dále časové rozlišení diskontu a prémie ze všech nástrojů s pevným výnosem.

I. Přepočtení cizí měny

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platným k datu Účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázan ve Výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

J. Zdanění

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neúčtovaných 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. Odložené daňové pohledávky se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích.



K. 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), 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.

L. Spřízněné strany

Fond definoval své spřízněné strany v souladu s IAS 24 Zveřejnění spřízněných stran následovně:

Strana je spřízněná s účetní jednotkou při splnění následujících podmínek:

- strana
 - ovládá účetní jednotku, je ovládána účetní jednotkou nebo je pod společným ovládním s účetní jednotkou (jde o mateřské podniky, dceřiné podniky a sesterské podniky);
 - má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv; nebo
 - spoluovládá takovouto účetní jednotku;
- strana je přidruženým podnikem účetní jednotky;
- strana je společným podnikem, ve kterém je účetní jednotka spoluvlastníkem;
- strana je členem klíčového managementu účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku;
- strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno a) nebo d);
- strana je účetní jednotkou, která je ovládána, spoluovládána nebo má na ni podstatný vliv přímo nebo nepřímo jakýkoliv jednotlivec patří 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.

3 ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Účetní metody používané Fondem se v období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 nezměnily.

4 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A ZA DRUŽSTEVNÍMI ZÁLOŽNAMI

tis. Kč	31.12.2019	31.12.2018
Investiční středisko		
Zůstatky na běžných účtech	6 069	2 681
Celkem	6 069	2 681

Fond má běžný účet vedený v české měně se zůstatkem k 31. 12. 2019 ve výši 6 069 tis.

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



5 POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31.12.2019	31.12.2018
Investiční středisko		
Zápůjčky	30 598	47 012
Ostatní pohledávky	1 246	8 494
Celkem	31 844	55 506

Jistiny poskytnutých zápůjček jsou ve výši 30 000 tis.Kč a příslušenství tvoří 598 tis. Kč. Ostatní pohledávky tvoří úroky ze směnky ve výši 1 246 tis.Kč.

6 DLUHOVÉ CENNÉ PAPÍRY

tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Investiční středisko		
Směnky k inkasu	60 945	0
Celkem	60 945	0

Položka směnky k inkasu obsahuje směnky J&T Private Equity B.V. se splatností 10.3.2020.

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

tis. Kč	31.12.2019	31.12.2018
Investiční středisko		
Účasti s rozhodujícím vlivem – CIF services a.s. (dříve Business Centrum KCM a.s.) 100%	11 000	10 531
Akcie, podílové listy a ostatní podíly realizovatelné - Investiční fond Czech Investmet fund SICAV, a.s	14 610	12 469
Celkem	25 610	23 000

Následující tabulky obsahují detailnější informace o jednotlivých majetkových účastech:

Obchodní firma nebo název, sídlo, právní forma a předmět podnikání	Výše základního kapitálu zapsaného v OR	Typ vlivu	Podíl na základním kapitálu / hlasovacích právech v %
CIF services a.s.	2 000 000	přímý	100



Celkem

Za majetkové účasti nebyly vydané žádné záruky.

8 OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Investiční středisko		
Poskytnuté provozní zálohy	3	2
Dohadné účty aktivní – podíl na zisku Tessera	39 835	46 750
Celkem	39 838	46 752

9 OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Investiční středisko		
Závazek ze zpětného odkupu akcií	32 580	4 053
Daň z příjmů – závazky vůči státu	162	1 677
Dohadné účty pasivní	15	170
Celkem	32 757	5 747

Závazek ze zpětného odkupu akcií je vůči Czech Investmet fund SICAV, a.s.

10 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. 2019	31. 12. 2018
Fondový kapitál investiční části Fondu (Kč):	131 070 774	122 192 363
Fondový kapitál neinvestiční části Fondu (Kč):	6	6
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks):	6	6
Počet vydaných investičních akcií (ks):	34 425 000	34 854 001
Fondový kapitál investiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	3,8074	2,6073
Fondový kapitál neinvestiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	1	1



11 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.

12 NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ

Tis. Kč	Zisk/Ztráta	Nerozdělený zisk / Neuhrazená ztráta z předchozích období	Zákonný rezervní fond
Investiční středisko			
Zůstatek k 1. lednu 2019 před rozdělením zisku	0	71 587	0
Zisk/Ztráta 2019	38 844	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 2019 před rozdělením VH	38 844	71 587	0

13 ZISK NEBO ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

Fond za sledované účetní období dosáhl zisku ve výši 38 844 tis. Kč. Zisk bude převeden na účet nerozděleného zisku z přechodných období.

14 HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Celkem		
	164 307	127 939

15 ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Investiční středisko		
Výnosy z úroků		
Úroky z poskytnutých úvěrů	1 307	1 706
Úroky ze směnky	767	0
Náklady na úroky		
Čistý úrokový výnos	2 074	1 706





16 VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	31.12.2019	31.12.2018
Investiční středisko		
Náklady na poplatky a provize		
ostatní	-10	-5
Celkem	-10	-5

17 OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

tis. Kč	31.12.2019	31.12.2018
Investiční středisko		
Ostatní provozní výnosy		
Podíl na zisku komplementáře	39 835	46 750
Celkem	39 835	46 750

Podíl na zisku komplementáře ve výši 39 835 tis. Kč je ze společnosti Tessera.

18 SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	31.12.2019	31.12.2018
Investiční středisko		
Ostatní správní náklady:		
Náklady na depozitáře	155	147
Obhospodařování	70	60
Právní poradenství a služby	8	5
Účetní a daňové poradenství	658	666
Audit	70	79
Ostatní	48	6
Celkem	963	963



Fond neměl v roce 2019 žádné zaměstnance.

19 DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK / POHLEDÁVKA

A. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019	od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018
Investiční středisko		
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	40 891	47 488
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	2 047	2 375

B. Odložený daňový závazek/pohledávka

Odložená daň z příjmů vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv, případně dalších dočasných rozdílů (daňová ztráta), s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou odložený daňový závazek nebo pohledávka uplatněny. Fondu k 31. 12. 2019 nevznikl odložený daňový závazek ani pohledávka.

20 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond neevidoval žádné vztahy se spřízněnými osobami.

21 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 roztržena 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.

Tržní riziko

Pro posouzení současné a budoucí finanční situace 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 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

Vedle tržního rizika Fond vystaven také riziku nedostatečné likvidity, které spočívá v tom, že Fond nebude schopen dostát svým závazkům v okamžik, kdy se stanou splatnými. Fondu mohou vznikat závazky z jeho provozní činnosti (např.



závazky vůči depozitářům, auditorům, znalcům), investiční činnosti (např. úhrada kupní ceny za nabývané aktivum), případně také ve vztahu k investorům Fondu z titulu žádosti o odkup cenných papírů, pokud to statut či povaha Fondu umožňuje.

Při řízení rizika nedostatečné likvidity vychází Fond z nastaveného limitu pro minimální výši likvidního majetku vyplývajícího ze statutu Fondu, kterým je definována minimální výše likvidního majetku držená po celou dobu fungování Fondu. Současně sleduje Fond vzájemnou vyváženost 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. V praxi tak Fond před uzavřením každého smluvního vztahu, ze kterého by mohl vyplývat závazek, a následně pak po celou dobu, než dojde ke splacení, prověřuje svoji schopnost tento závazek uhradit dle výše uvedeného postupu, aby nedošlo k ohrožení činnosti Fondu v důsledku nedostatečné likvidity a k poškození zájmů zainteresovaných stran.

Úrokové riziko

S ohledem na možnost Fondu nabývat do svého majetku úročená aktiva a zároveň mít úročené závazky (typicky se jedná o poskytnuté úvěry na straně aktiv či přijaté úvěry na straně pasiv), je Fond v rámci své činnosti vystaven úrokovému riziku, resp. nesouladu mezi úročenými aktivy a úročenými pasivy a dále pak riziku spojenému s pohybem úrokových sazeb.

Při řízení úrokového rizika se snaží Fond udržovat pozitivní úrokový gap, tedy stav, kdy hodnota úrokově citlivých aktiv přesahuje hodnotu stejně úrokově citlivých pasiv. Při nabytí úrokového aktiva do majetku Fondu je porovnáván úrokový výnos a citlivost za změnu úrokových sazeb s aktuálními úrokovými aktivy a pasivy při zohlednění očekávaného budoucího vývoje. V případě potřeby je úrokové riziko zajišťováno např. úrokovým swapem či jiným nástrojem v závislosti na konkrétní situaci při zohlednění nákladů na zajištění.

Měnové riziko

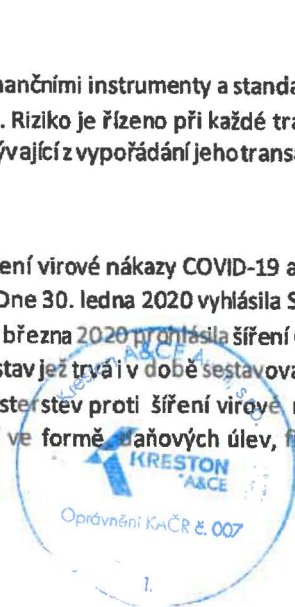
Aktiva Fondu stejně jako jeho pasiva mohou být denominována v různých měnách, Fond tak může být vystaven během své činnosti měnovému riziku prostřednictvím kurzových rozdílů. Pokud je to možné, snaží se Fond měnové riziko eliminovat vyvážeností aktiv a pasiv denominovaných ve stejných měnách tak, aby případná změna hodnoty aktiv v důsledku pohybu měnového kurzu byla kompenzována změnou hodnoty pasiv. Pokud Fond není schopen dosáhnout vyváženosti, využívá s ohledem očekávaný budoucí vývoj a aktuální tržní podmínky nástroje pro zajištění měnového rizika – měnové forwardy, swapy či jiné nástroje dle potřeby. Cílem těchto operací je omezit negativní vliv kurzových rozdílů na majetek/závazky Fondu. Měnové riziko vzniká nejčastěji v rámci investiční činnosti Fondu a po praktické stránce je řízeno hned při jeho vzniku, kdy je zjišťován dopad transakce na devizovou pozici Fondu a zároveň určen způsob, jakým bude řízeno, a to při zohlednění aktuální a očekávané budoucí devizové pozice Fondu, předpokládaném vývoji měnového kurzu a nákladů na zajištění tohoto rizika.

Riziko protistran

Riziko protistran je ošetřeno vymezením povolených protistran pro obchody s finančními instrumenty a standardními mechanismy zajišťujícími bezrizikové vypořádání obchodu v ostatních případech. Riziko je řízeno při každé transakci realizované Fondem, kdy jsou prověřovány možné negativní dopady na Fond vyplývající z vypořádání jeho transakcí.

22 VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Na konci sledovaného účetního období se poprvé objevily první informace o šíření virové nákazy COVID-19 a území Čínské lidové republiky, ve městě Wu-Chan v provincii Chu-pej v Centrální Číně. Dne 30. ledna 2020 vyhlásila Světová zdravotnická organizace epidemii COVID-19 za globální stav zdravotní nouze a 11. března 2020 vyhlásila šíření COVID-19 za pandemii. Dne 12. 3. 2020 byl vyhlášen na území České republiky nouzový stav, jež trvá i v době sestavování této účetní závěrky. Řádově ve dnech se opatření Vlády ČR a jednotlivých ministerstev proti šíření virové nákazy COVID-19 rozšiřovala a současně s tímto se realizovala ekonomická opatření ve formě daňových úlev, finanční



intervence státu k udržení zaměstnanosti a dalších ekonomických pobídek pro fyzické osoby a společnosti na překlenutí utlumení činnosti většiny odvětví ekonomiky.

Aktiva Fondu obsahují podíl na komanditní společnosti Tessera, k.s., úvěry poskytnuté třetím osobám, podíl na kapitálové společnosti CIF správcovská, a.s. a krátkodobou investici do Směnky emitenta J&T Private Equity B.V. Zmíněná komanditní společnost je provozovatelem fotovoltaické elektrárny, kdy jde o segment, který nebude výrazně krizí COVID-19 zasažen a nepředpokládá se snížení příjmu z tohoto aktiva ani v následujícím období. Společnosti, jímž byly poskytnuty úvěry podle dostupných informací nezaznamenaly významný propad a nepředpokládá se snížení jejich bonity a ohrožení těchto investic do budoucna. Podíl na společnosti CIF services, a.s. má k datu účetní závěrky dle znaleckého posudku hodnotu 11.000.000, - Kč, kdy se dá předpokládat, že v důsledku krize COVID-19 v následném období dojde k poklesu jeho hodnoty, ale v současné době koncepčně neucelené legislativy není možné propad predikovat. Krátkodobá investice do Směnky se již k datu sestavování Výroční zprávy vrátila a obdobná investice v následujícím období je nízkoriziková, protože emitent má investiční portfolio zaměřené na energetické projekty.

Za stávajícího pohledu krizového vývoje dochází k omezení nových investičních příležitostí, kdy je předpokládáno oživení trhu v druhé polovině roku 2020

V Praze dne 27. 4. 2020



**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 27. 4. 2020



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





Zpráva auditora



Zpráva nezávislého auditora

o ověření řádné účetní závěrky k 31. 12. 2019
společnosti Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

akcionáři společnosti Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem s.r.o., se sídlem v Praze, Počernická 272/96, Malešice, PSČ 108 00, IČ 04916760

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem (dále také jen Společnost) sestavené na základě českých účetních předpisů za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2019 a výkazu zisku a ztráty za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 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 k 31. 12. 2019, nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 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 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, 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 30. 4. 2020

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

