SCHAFFER
& PARTNER

Zpráva auditora

**o ověření účetní závěrky k 31. prosinci 2017
a výsledku hospodaření za rok 2017 a
výroční zprávy za rok 2017
společnosti**

ZMJ, podfond REMAC Properties

SCHAFFER
& PARTNER

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření účetní závěrky k 31. prosinci 2017
a výsledku hospodaření za rok 2017
a výroční zprávy za rok 2017
společnosti ZMJ, podfond REMAC Properties

Identifikační údaje:

Obchodní jméno jednotky:	ZMJ, podfond REMAC Properties
NID/DIČ:	75160358/CZ684232570
Sídlo (přesná adresa):	Jugoslávská 620/29 Praha 2 120 00
Předmět podnikání:	viz. Příloha k účetní závěrce, bod 1
Ověřované období:	účetní období 2017
Datum vyhotovení zprávy:	27. dubna 2018
Auditoři:	Schaffer & Partner Audit s. r. o. Číslo oprávnění 292 Martin Felenda Číslo oprávnění 1871 Radomír Stružinský Číslo oprávnění 1373

SCHAFFER
& PARTNER

Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře společnosti ZMJ, podfond REMAC Properties

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti ZMJ, podfond REMAC Properties sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2017, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosincem 2017 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti ZMJ, podfond REMAC Properties k 31. prosinci 2017 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. prosincem 2017 v souladu s českými předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky (KA ČR) 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 nesouladu s účetní závěrkou či s našimi informacemi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti, tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost 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 nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární ředitel Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární ředitel plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší, než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, 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, nikoliv abychom mohli vyjádřit názor na účinnost 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 nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním ředitelem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí událost nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- 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.

SCHAFFER
& PARTNER

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.

Schaffer & Partner Audit s. r. o.
Vodičkova 710/31, Praha 1
Evidenční číslo oprávnění 292

Martin Felenda

Vedoucí Partner

Statutární auditor odpovědný za audit, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora

Evidenční číslo oprávnění 1871

Radomír Stružinský

Audit Partner

Statutární auditor odpovědný za audit, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora

Evidenční číslo oprávnění 1373

V Praze dne 27. dubna 2018

Výroční zpráva 2017

od 15.5.2017 do 31.12.2017

ZMJ, podfond RMC Properties

Obsah

Čestné prohlášení 1
Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti investičního podfondu a o stavu jeho majetku 2
Profil Podfondu 4
Účetní závěrka k 31. 12. 2017 10
Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2017 12

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 ZMJ, podfond RMC Properties (dále také „Podfond") za období od 15. 5. 2017 do 31. 12. 2017 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Podfondu.

V Praze dne 27. dubna 2018

ZMJ SICAV, a.s.
Ing. Petr Janoušek
pověřený zmocněnec
AMISTA investiční společnost, a.s.
jako statutární ředitel

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

ČINNOST PODFONDU V ROCE 2017

ZMJ, podfond RMC Properties (dále také „Podfond") byl vytvořen rozhodnutím statutárního ředitele ZMJ SICAV a.s. (dále také „Fond") dne 15. 5. 2017 a zapsán do seznamu vedeného Českou národní bankou podle § 597 Zákona byl dne 13. 6. 2017 pod původním označením **Real Estate, podfond ZMJ SICAV, a.s**.

K datu 20. listopadu 2017 došlo rozhodnutím statutárního ředitele ke změně původního označení Podfondu na nové označení **ZMJ, podfond REMAC Properties**. Dne 19. 3. 2018 byl rozhodnutím statutárního ředitele název změněn na **ZMJ, podfond RMC Properties**.

Fond má za cíl investovat v oblasti realitního a developerského trhu, a to jak v rámci České republiky, tak i ve státech střední Evropy. V roce 2017 podfond založil společnost Discovery Residence, s.r.o., IČO: 51 059 631 se sídlem v Bratislavě, Slovenská republika. Jediným společníkem této firmy je ZMJ SICAV, a.s. a účelem je investice do developerského projektu v Bratislavě. Finanční operace s tímto spojené jsou plánovány na rok 2018 a následující.

HOSPODAŘENÍ PODFONDU

Řádná účetní závěrka sestavená za období od 15. 5. 2017 do 31. 12. 2017 („dále jen účetní období") a Příloha účetní závěrky, které jsou nedílnou součástí této Výroční zprávy, byly sestaveny na základě účetnictví s cílem srozumitelně podávat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví a finanční situace účetní jednotky. Výroční zpráva uceleně, vyváženě a komplexně informuje o vývoji výkonnosti, činnosti a stávajícím hospodářském postavení Podfondu tak, aby na jejím základě byli její uživatelé schopni činit ekonomická rozhodnutí.

Hospodaření Podfondu skončilo za období 15. 5. 2017 do 31. 12. 2017 se ztrátou ve výši 1 124 tis. Kč.

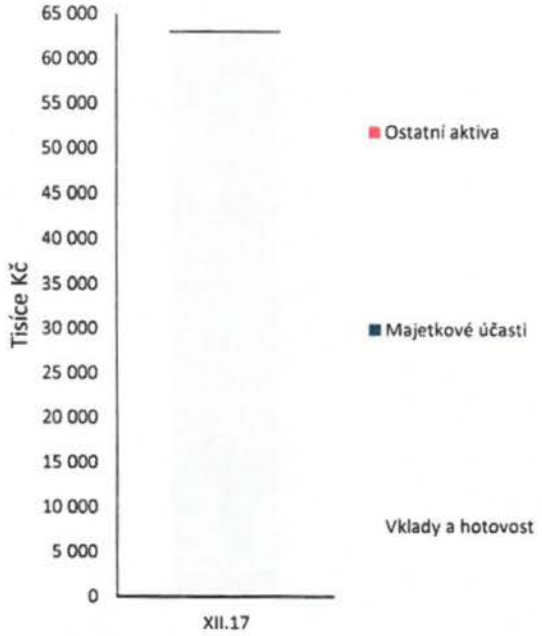
STAV MAJETKU

Podfond v účetním období zahájil svoji činnost. Z tohoto důvodu není možné provést pro výkaz zisku a ztráty srovnání s minulým účetním obdobím. Majetek podfondu se tvořil a jeho struktura majetku se během sledovaného období příliš nezměnila, byl složen zejména z finančních prostředků, které byly v průběhu sledovaného období použity ke krytí správních nákladů. Podfond v průběhu účetního období založil společnost Discovery Residence s.r.o., která byla dle znaleckého posudku k 31. 12. 2017 oceněna reálnou hodnotou 96 tis. Kč.

AKTIVA

Podfond vykázal v rozvaze k 31. 12. 2017 aktiva v celkové výši 63 108 tis. Kč. Ta jsou převážně tvořena zůstatky na bankovních účtech ve výši 62 920 tis. Kč.

Struktura aktiv fondu



PASIVA

Celková pasiva Podfondu ve výši 63 108 tis. Kč obsahují zejména ostatní pasiva ve výši 61 001 tis. Kč. V ostatních pasivech tvoří významnou hodnotu závazky za akcionáři ve výši 60 724 tis. Kč. Vlastní kapitál Podfondu klesl ke konci období na hodnotu 2 107 tis. Kč a je tvořen kapitálovými fondy ve výši 3 266 tis. Kč, oceňovacími rozdíly z přepočtu účastí ve výši -34 tis. Kč a ztrátou za účetní období ve výši 1 124 tis. Kč.

VÝHLED PRO ROK 2018

Podfond bude v průběhu roku 2018 nadále pokračovat ve vyhledávání vhodných investičních příležitostí a investovat zejména do kapitálových účastí v obchodních společnostech, především do akcií, podílů a jiných vhodných forem účastí na obchodních společnostech, které vlastní nemovitosti či akcie, podíly a jiné formy účastí na nemovitostních společnostech.

V Praze dne 27. dubna 2018

ZMJ SICAV, a.s.
Ing. Petr Janoušek
pověřený zmocněnec
AMISTA investiční společnost, a.s.
jako statutární ředitel

Profil Podfondu

ZMJ, podfond RMC Properties (dále také „Podfond") je v souladu s ust. § 165 odst. 1 Zákona účetně a majetkově oddělená část jmění **ZMJ SICAV a.s.**, IČO: 060 78 265, se sídlem Jugoslávská 620/29, Vinohrady, 120 00 Praha 2, obchodní společnosti zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 22470 (dále jen „**Fond**").

Účetním obdobím se pro účely této Výroční zprávy rozumí období od 15. 5. 2017 do 31. 12. 2017.

1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O PODFONDU

Název:

Obchodní firma:	ZMJ, podfond RMC Properties

Sídlo:

Ulice:	Jugoslávská 620/29
Obec:	Praha 2
PSČ:	120 00

Vznik:

ZMJ, podfond RMC Properties vznikl dne 15. 5. 2017 rozhodnutím statutárního ředitele Fondu. Podfond byl zapsán Českou národní bankou podle § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 Zákona do seznamu investičních podfondů s právní osobností vedeného podle § 597 písm. a) Zákona. Česká národní banka rozhodla o zápisu Podfondu do seznamu investičních podfondů s právní osobností ke dni 13. 6. 2017.

Identifikační údaje:

NID:	751 60 358
DIČ:	CZ684232570
Bankovní spojení:	7415022/0800

Akcie:

Akcie:	ISIN: CZ0008042736, investiční kusové akcie
Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci účetního období:	3 265 ks, v zaknihované podobě, na jméno
Počet akcií vydaných v účetním období:	3 265 ks
Počet akcií odkoupených v účetním období:	0 ks

Byly upsány investiční akcie ve výši 60 724 000 Kč, emise proběhla dne 16. 4. 2018.

Čistý obchodní majetek: 2 107 tis. Kč

Orgány společnosti

Statutární ředitel:	AMISTA investiční společnost, a.s. IČO: 274 37 558 Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00	(od 4. 5. 2017)
Zastoupení právnické osoby:	Ing. Ondřej Horák Ing. Petr Janoušek	

Statutární ředitel je statutárním orgánem Podfondu, kterému přísluší obchodní vedení Podfondu, a který zastupuje Podfond. Statutární ředitel se řídí zásadami a pokyny schválenými valnou hromadou, pokud jsou v souladu s právními předpisy, stanovami a statutem Podfondu. Statutární ředitel disponuje oprávněním k výkonu své činnosti v podobě rozhodnutí České národní banky o povolení k výkonu činnosti investiční společnosti. Zmocněnec statutárního ředitele disponuje předchozím souhlasem České národní banky k výkonu své funkce.

Předseda správní rady:	Ing. Dušan Klimeš narozen 31. října 1980 Pod lipami 2559/37, Žižkov, 130 00 Praha 3	(od 4. 5. 2017)
Člen správní rady:	Mgr. Ing. Marek Joch narozen 10. listopadu 1981 Liliová 648, 253 01 Chýně	(od 4. 5. 2017)

Správní rada určuje základní zaměření obchodního vedení Podfondu a dohlíží na jeho řádný výkon, jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy. Do působnosti správní rady náleží jakákoliv věc týkající se Podfondu, 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 Podfondu. Správní rada se skládá z jednoho člena, voleného valnou hromadou.

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

V průběhu účetního období byly v obchodním rejstříku zapsány pouze skutečnosti související se vznikem Podfondu.

3 ÚDAJE O INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI, KTERÁ V ÚČETNÍM OBDOBÍ OBHOSPODAŘOVALA PODFOND

V rozhodném období obhospodařovala a administrovala Podfond tato investiční společnost:

AMISTA investiční společnost, a.s.
IČO: 27437558
Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00

Investiční společnost vykonává svou činnost investiční společnosti na základě rozhodnutí České národní banky č. j. 41/N/69/2006/9 ze dne 19. 9. 2006, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 2006.

Investiční společnost se na základě ust. § 642 odst. 3 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních pfondech (dále také jen „Zákon") považuje za investiční společnost, která je oprávněna přesáhnout rozhodný limit, a je oprávněna k obhospodařování investičních pfondů 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 § 11 odst. 1 písm. b) Zákona ve spojení s § 38 odst. 1 Zákona, 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).

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

Portfolio manažer

Portfolio manažer Mgr. Richard Opolecký
narozen: 1983
vzdělání: Západočeská Univerzita v Plzni, Právo a právní věda

Mgr. Richard Opolecký je zaměstnán ve společnosti AMISTA investiční společnost, a.s., na pozici portfolio manažera od 10. 4. 2017. Před příchodem do AMISTA investiční společnosti, a.s., 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 investiční společnost, a.s., na pozici portfolio manažera od 15. 3. 2016. Před příchodem do AMISTA investiční společnosti, a.s., 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 PODFONDU

Obchodní název:	Česká spořitelna, a.s.
Sídlo:	Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4

IČO: 452 44 782
Telefon: 956 765 128

Česká spořitelna, a.s. vykonává pro Podfond depozitáře na základě smlouvy podepsané dne 19. 6. 2017.

5 ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

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

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

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

7 ÚDAJE O ÚPLATÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUCÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM PODFONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUCÍM OSOBÁM

AMISTA investiční společnost, a.s., která je obhospodařovatelem Podfondu, uvádí v předepsaném členění přehled o mzdách, úplatách a obdobných příjmech svých pracovníků a vedoucích osob ve své Výroční zprávě za rok 2017. Participace Podfondu na těchto úplatách je zahrnuta v úplatě investiční společnosti za poskytování služeb obhospodařování Podfondu.

Podfond nevyplatil v účetním období obhospodařovateli žádné odměny za zhodnocení kapitálu.

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

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v účetním období vyplaceny.

9 IDENTIFIKACE MAJETKU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1% HODNOTY MAJETKU PODFONDU

Majetek Podfondu ke dni ocenění je tvořen zejména peněžními prostředky na běžných účtech u bank ve výši 62 920 tis. Kč.

10 INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Podfond nevyvíjel v účetním období žádné aktivity v této oblasti.

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

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

12 INFORMACE O POBOČCE NEBO JINÉ ČÁSTI OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ

Podfond nemá žádnou pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.

13 FONDOVÝ KAPITÁL PODFONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

K datu:	31. 12. 2017	30.9.2017
Fondový kapitál (Kč):	2 106 436,73	2 999 178,37
Počet vydaných akcií (ks):	3 265	3 265
Fondový kapitál na jednu akcii (Kč):	645,1476	918,5844

14 ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJU UVEDENÝCH VE STATUTU PODFONDU

S účinností k 20. 11. 2017 došlo ke změně statutu v souvislosti se změnou názvu podfondu.

15 INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ

Podfond ve sledovaném období nenabyl žádné své vlastní akcie.

16 INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

S účinností k 1. 1. 2018 došlo ke změně statutu v souvislosti s jeho převodem na nový formát statutů fondů obhospodařovaných a administrovaných AMISTA investiční společností, a.s, dále došlo k přesunu všech nákladů neinvestiční části fondu na jeho podfondy a ke změně frekvence stanovování NAV ze čtvrtletní na pololetní.

Dne 19. 3. 2018 došlo ke změně statutu Podfondu, ve které byla zohledněna změna názvu Podfondu z „ZMJ, podfond REMAC Properties" na „ZMJ, podfond RMC Properties".

Dne 16. 4. 2018 došlo k emisi 94 124 kusů investičních akcií ve výši 60 724 tis. Kč.

17 KOMENTÁŘ K PŘÍLOHÁM

Součástí této Výroční zprávy jsou přílohy, které podávají informace o hospodaření Podfondu.

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. Rozvaha, Výkaz zisku a ztráty a Přehled o změnách vlastního kapitálu obsahují údaje uspořádané podle právního předpisu upravujícího

účetnictví. Účetní jednotka vznikla v roce 2017, proto nejsou uvedeny srovnatelné údaje ve výkazu zisku a ztráty za předchozí účetní období.

Další informace jsou uvedeny v Příloze účetní závěrky.

V souladu se Zákonem o účetnictví obsahuje tato Výroční zpráva též Účetní závěrku, včetně Přílohy účetní závěrky, Zprávu nezávislého auditora a Zprávu o vztazích.

Účetní závěrka k 31. 12. 2017

ZMJ, podfond RMC Properties

Účetní jednotka: ZMJ, podfond RMC Properties
Sídlo: Jugoslávská 620/29
NID: 751 60 358
Předmět podnikání: činnost investičního podfondu kvalifikovaných investorů
Okamžik sestavení účetní závěrky: 27. 4. 2018

ROZVAHA
k 31. 12. 2017

tis. Kč		Poznámka	31. 12. 2017
	AKTIVA		
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4	62 920
	v tom: a) splatné na požádání		62 920
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	5	96
11	Ostatní aktiva	6	92
Aktiva celkem			**63 108**

tis. Kč		Poznámka	31. 12. 2017
	PASIVA		
4	Ostatní pasiva	7	61 001
12	Kapitálové fondy	8	3 266
13	Oceňovací rozdíly	9	-34
	v tom: c) z přepočtu účastí		-34
15	Zisk nebo ztráta za účetní období		-1 125
16	Vlastní kapitál		2 107
Pasiva celkem			**63 108**

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY
k 31. 12. 2017

tis. Kč		Poznámka	31. 12. 2017
	Podrozvahová aktiva		**63 108**
8	Hodnoty předané k obhospodařování		63 108

Účetní jednotka: ZMJ, podfond RMC Properties
Sídlo: Jugoslávská 620/29
NID: 751 60 358
Předmět podnikání: činnost investičního podfondu kvalifikovaných investorů
Okamžik sestavení účetní závěrky: 27. 4. 2018

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
od 15. 5. 2017 do 31. 12. 2017

tis. Kč		Poznámka	od 15. 5. 2017 do 31. 12. 2017
4	Výnosy z poplatků a provizí	10	1
5	Náklady na poplatky a provize	11	-2
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	12	-779
	d) ostatní		-779
9	Správní náklady	13	-344
	b) ostatní správní náklady		-344
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		-1 124
23	Daň z příjmů	14	0
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		-1 124

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2017

ZMJ, podfond RMC Properties

1 VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Charakteristika a hlavní aktivity Podfondu

ZMJ, podfond RMC Properties (dále jen „Podfond") je účetně a majetkově oddělená část jmění ZMJ SICAV, a.s., IČO 060 78 265. Ve sledovaném období Podfond nastartoval svoji činnost.

Vznik Podfondu

Podfond byl vytvořen dne 15. 5. 2017 rozhodnutím statutárního ředitele Fondu. Podfond byl zapsán Českou národní bankou podle § 597 Zákona dne 13. 6. 2017.

Předmět podnikání Podfondu

Činnost investičního podfondu kvalifikovaných investorů podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních podfondech, vykonávána na základě rozhodnutí České národní banky č. j. 2017/081798/CNB/570 ze dne 14. 6. 2017, které nabylo právní moci dne 13. 6. 2017.

Sídlo Podfondu

Jugoslávská 620/29
Praha 2
PSČ 120 00
Česká republika

Statutární orgány Podfondu

Podfond je bez právní subjektivity. Statutární orgán Podfondu je vykonáván statutárním orgánem Fondu, jímž je právnická osoba oprávněna obhospodařovat tento investiční Podfond. Samotný Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněna obhospodařovat a administrovat tento investiční fond. Touto osobou je společnost AMISTA investiční společnost, a.s.

Statutární ředitel:	AMISTA investiční společnost, a.s. IČO: 274 37 558 Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00	(od 4. 5. 2017)
Zastoupení právnické osoby:	Ing. Ondřej Horák Ing. Petr Janoušek	

Správní rada Podfondu

Předseda správní rady:	Ing. Dušan Klimeš narozen 31. října 1980 Pod lipami 2559/37, Žižkov, 130 00 Praha 3	(od 4. 5. 2017)

Člen správní rady:	Mgr. Ing. Marek Joch narozen 10. listopadu 1981 Liliová 648, 253 01 Chýně	(od 4. 5. 2017)

Změny v obchodním rejstříku

V průběhu účetního období byly v obchodním rejstříku zapsány pouze skutečnosti související se vznikem Podfondu.

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem o účetnictví a příslušnými nařízeními a vyhláškami 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. 11. 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 Podfondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory.

Investičním cílem Podfondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic umístěných v Podfondu. Podfond se řídí svým statutem.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná, za období od 15. 5. 2017 do 31. 12. 2017. S ohledem na skutečnost, že Podfond vznikl dne 15. 5. 2017 není možné provést pro výkaz zisku a ztráty a rozvahu srovnání s minulým účetním obdobím.

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 od okamžiku sjednání obchodu do okamžiku vypořádání obchodu zaúčtovány na podrozvahových účtech.

Finanční aktivum nebo jeho část Podfond 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 určené k investování jsou při vzniku oceňovány reálnou hodnotou navýšenou o transakční náklady.

Stanovení reálné hodnoty pohledávek určených k investování vychází primárně z hodnoty stanovené znaleckým posudkem.

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

C. Majetek jako investiční příležitost

Majetek jako Investiční příležitost jsou **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 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. Za cenu obvyklou lze považovat cenu tržní, tak jak je definována mezinárodními oceňovacími standardy. Tržní hodnota je odhadem finanční částky a je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGOVA (The European Group of Valuers) a s mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval mezinárodní výbor pro standardy oceňování IVSC (International Valuation Standards Committee) jako „odhadovaná částka, za kterou by měly být majetky k datu ocenění směněny v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku".

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

· Metody výnosové

· Metoda porovnání

· Metody zjištění věcné hodnoty - majetkové

· Metoda účetní hodnoty

· Metoda likvidační

· Aplikace metod (porovnání několika oceňovacích metod).

D. 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 vyhlašovaným 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.

E. 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 Podfondu vzniká odložená daň z titulu změny ocenění investičního majetku.

F. Spřízněné strany

Podfond definoval své spřízněné strany v souladu s IAS 24 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 ovládáním 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.

3 ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Účetní metody používané Podfondem za období od 15. května 2017 do 31. prosince 2017 se nezměnily.

4 VÝNOSY Z POPLATKŮ A PROVIZÍ

tis. Kč	31. 12. 2017
Výnos z emise investičních akcií	1
Celkem	**1**

Při emisi investičních akcií vznikl z důvodu zaokrouhlování investičních akcií na celé kusy dolů výnos Podfondu z této emise.

5 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A ZA DRUŽSTEVNÍMI ZÁLOŽNAMI

tis. Kč	31. 12. 2017
Zůstatky na běžných účtech	62 920
Celkem	**62 920**

Fond má dva bankovní účty. První z nich je veden u České spořitelny v CZK, druhý u J&T Banky vedený v EUR. Zůstatek na korunovém účtu k rozvahovému dni je 136 tis. Kč, na eurovém 62 784 tis. Kč.

6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

tis. Kč	31. 12. 2017
Discovery Residence s.r.o.	96
Celkem	**96**

Podfond založil společnost Discovery Residence s.r.o. se základním kapitálem 5 tis. EUR. K rozvahovému dni byla tato společnost oceněna na základě znaleckého posudku reálnou hodnotou 96 tis. Kč.

7 OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. 12. 2017
Pohledávky za ZMJ SICAV a ZMJ, podfond Industry Investments	92
Celkem	**92**

Pohledávky za fondem ZMJ SICAV, a.s. a Industry Investments, podfondem vznikly v souvislosti s platbami nákladů těchto subjektů Podfondem.

8 OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. 12. 2017
Závazky za ZMJ SICAV a ZMJ, podfond Industry Investments	209
Závazky vůči akcionářům	60 724
Dohadné účty pasivní	68
Celkem	**61 001**

Závazky za fondem ZMJ SICAV, a.s. a ZMJ, podfond Industry Investments vznikly při platbě nákladů týkajících se Podfondu těmito subjekty. Dohadné účty pasivní jsou tvořeny zejména dohady na audit, služby depozitáře, obhospodařování a administraci fondu, znalecké posudky a odborné poradce.

9 OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

tis. Kč	Oceňovací rozdíly z přepočtu účasti
Zůstatek k 15. 5. 2017	0
Snížení	-34
Zůstatek k 31. 12. 2017	**-34**

Oceňovací rozdíly vznikly v důsledku kurzového přecenění majetkové účasti a jejího přecenění na základě znaleckého posudku.

10 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	od 15. 5. 2017

	do 31. 12. 2017
Bankovní poplatky	-2
Celkem	**-2**

11 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	od 15. 5. 2017 do 31. 12. 2017
Zisk (ztráta) z devizových operací	-779
Celkem	**-779**

Ztráta z devizových operací vznikla na základě přecenění eurového bankovního účtu a z úhrad závazků v eurech.

12 SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	od 15. 5. 2017 do 31. 12. 2017
Náklady na obhospodařování	-1
Náklady na audit	-54
Znalecké posudky	-12
Ostatní správní náklady	-277
Celkem	**-344**

Podfond neměl v roce 2017 žádné zaměstnance.

Úplata auditorské společnosti Schaffer & Partner Audit, s.r.o. za ověření účetní závěrky za období od 15. 5. 2017 do 31. 12. 2017 činí 45 tis. Kč plus daň z přidané hodnoty.

V ostatních správních nákladech jsou zejména služby spojené marketingem a žádostí Podfondu o Ochrannou známku Evropské unie.

13 DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK/POHLEDÁVKY

A. Splatná daň z příjmů

Podfond ukončil svoji činnost se ztrátou a z tohoto důvodu se za období od 15. 5. 2017 do 31. 12. 2017 nebude platit žádná daň z příjmů.

B. Odložený daňový závazek/pohledávka

Ve sledovaném období nebyl vyčíslen žádný odložený daňový závazek ani pohledávka.

14 HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Podfond v účetním období předal hodnoty k obhospodařování ve výši 63 108 tis. Kč.

15 VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Za období od 15. 5. 2017 do 31. 12. 2017 Podfond neevidoval vztahy se spřízněnými osobami.

16 HODNOCENÍ RIZIK

Podfond je vystaven rizikovým faktorům, které jsou všechny blíže podrobně popsány ve statutu Podfondu. Součástí vnitřního řídícího a kontrolního systému obhospodařovatele Podfondu 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 roztříděna 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 mají z uvedených kategorií největší význam tržní rizika. Tržní riziko vyplývá z vlivu změny vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Podfondu. Tento vývoj závisí na změnách makroekonomické situace a je do značné míry nepředvídatelný. Význam tohoto rizika se dále zvyšuje tím, že Podfond je fondem kvalifikovaných investorů zaměřeným v souladu se svým investičním cílem, uvedeným ve statutu Podfondu, 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 Podfondu, s ohledem na uvedené zaměření na úzkou investiční oblast, nutně menší. I když ve sledovaném období nedošlo k významným dopadům expozice Podfondu 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 Podfond 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.

17 VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

S účinností ke dni 19. 3. 2018 bylo statutárním ředitelem fondu rozhodnuto o změně názvu Podfondu z „ZMJ, podfond REMAC Properties" na „ZMJ, podfond RMC Properties".

Dne 16. 4. 2018 došlo k emisi 94 124 kusů investičních akcií ve výši 60 724 tis. Kč.

V Praze dne 27. dubna 2018

ZMJ SICAV, a.s.
Ing. Petr Janoušek
pověřený zmocněnec
AMISTA investiční společnost, a.s.
jako statutární ředitel