

Účetní závěrka

Účetní jednotka:

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

Sídlo: Požernická 272/96, 108 00 Praha Malešice

IČO: 04916760 Předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní závěrky: 14. 3. 2019

ROZVAHA k 31. 12. 2018

tis. Kč	Investiční středisko	Poznámka	12.2018 Brutto	12.2018 Netto	2017 Netto
AKTIVA					
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	11	2 681	2681	
	v tom:	a) splatné na požádání	2 681	2 681	270
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	12	55 506	55 506	
		b) ostatní pohledávky	55 506	55 506	37 647
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	16	12 469	12 469	
7	Účasti s podstatným vlivem	16			10 621
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	16	10 531	10 531	10 820
11	Ostatní aktiva	19	46 752	46 752	
	Aktiva celkem		127 939	127 939	59 358

Aktiva týkající se nemovestického střediska:

Pohledávky za bankami a družstevními záložnami splatné na požádání jsou ve výši 0 Kč

Účetní jednotka:



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

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

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

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

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



Účetní jednotka:

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

Sídlo: Požernická 272/96, 108 00 Praha Malešice

IČO: 04916760 Předmět podnikání: činnost
investičního fondu kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní závěrky: 14. 3. 2019

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

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

Neinvestiční středisko nevykázalo v roce 2018 žádné náklady ani výnosy.



Účetní jednotka:

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

Sídlo: Počernická 272/96, 108 00 Praha Malešice

IČO: 04916760 Předmět podnikání: činnost
investičního fondu kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní závěrky: 14. 3. 2019

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU k 31. 12. 2018

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



Příloha účetní závěrky k 31.12.2018

Pro účely účetní závěrky mají níže uvedené pojmy následující význam:

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

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

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

1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Charakteristika a hlavní aktivity Fondu

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

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

Identifikační údaje:

IČO: 04916760
DIČ: CZ04916760

Předmět podnikání Fondu

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

Sídlo Fondu

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

Statutární orgán Fondu

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

STATUTÁRNÍ ŘEDITEL

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

SPRÁVNÍ RADA

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

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se Zákonem o účetnictví a dalšími obecně závaznými právními předpisy platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech nepřetržitého trvání účetní jednotky, časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Tato účetní závěrka je připravená v souladu s vyhláškou MF ČR č. 501 ze dne 6. listopadu 2002, ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce.

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

2.1 DEN USKUTEČNĚNÍ ÚČETNÍHO PŘÍPADU

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy došlé od banky, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

Účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání (spotové operace) a dále pevné termínové a opční operace jsou od okamžiku sjednání obchodu do okamžiku vypořádání obchodu zaúčtovány na podrozvahových účtech.

Finanční aktivum nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Fond tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

2.2 DLUHOVÉ CENNÉ PAPIRY, AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

Státní pokladniční poukázky, dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry a akcie včetně podílových listů a ostatních podílů jsou klasifikovány podle záměru Fondu do portfolia:

- a) cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů,
- b) realizovatelných cenných papírů,
- c) cenných papírů držенých do splatnosti,
- d) dluhových cenných papírů pořízených v primárních emisích určených k obchodování.

Do portfolia do splatnosti mohou být zařazeny pouze dluhové cenné papíry.

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

Následně jsou dluhové cenné papíry a akcie, podílové listy a ostatní podíly držенé v portfoliu Fondu oceňovány reálnou hodnotou. Podíly v jiných než kapitálových společnostech, které mají charakter účasti s rozhodujícím vlivem jsou oceňovány v pořizovací ceně nebo ekvivalencí.

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

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

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



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

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

Finanční deriváty a zajišťování

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

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

V rozvaze jsou všechny deriváty vykazovány spolu s ostatními spotovými operacemi v položce ostatní aktiva, mají-li pozitivní reálnou hodnotu, nebo v položce ostatní pasiva, je-li jejich reálná hodnota pro Fond negativní. V podrozvaze jsou spotové a pevné termínové operace vykázány zvlášť.

Oceňovací rozdíly finančních derivátů k obchodování jsou součástí rozvahy, spekulativní účetnictví není využíváno.

2.3 MAJETEK JAKO INVESTIČNÍ PŘÍLEŽITOST

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

Prvotní ocenění investice je provedeno na základě pořizovacích nákladů, včetně transakčních nákladů. Pro ocenění ke Dni ocenění je zvolena metoda stanovení reálné hodnoty, tj. investice je v rozvaze vykázána v reálné hodnotě platné k rozvahovému dni a veškeré změny reálné hodnoty v době mezi jednotlivými rozvahami jsou vykazovány jako oceňovací rozdíl ve vlastním kapitálu. Podíly v jiných než kapitálových společnostech, které mají charakter účasti s rozhodujícím vlivem jsou oceňovány v pořizovací ceně nebo ekvivalencí.

Fond investuje do nemovitostí následujícího typu:

Pozemek za účelem dlouhodobého kapitálového zhodnocení

Pozemek držený za účelem zatím neurčeného použití v budoucnosti

Budova vlastněná účetní jednotkou a pronajatá dále na základě jednoho nebo více operativních leasingů

Budova, která je neobsazená, ale držená za účelem pronajmutí na jeden nebo více operativních leasingů

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

je pravděpodobné, že účetní jednotka získá budoucí ekonomické užítky spojené s investicí do nemovitosti; náklady spojené s pořízením investice do nemovitosti jsou spolehlivě ocenitelné.

Počáteční ocenění

Investice se prvotně ocení na úrovni svých pořizovacích nákladů. Do počátečního ocenění se zahrnou i vedlejší náklady spojené s pořízením.



Následné oceňování

Následné oceňování je provedeno:
k rozvahovému dni;
z důvodu trvalého snížení hodnoty.

Oceňování je upraveno ust. § 68a), vyhlášky 501/2002 Sb., které stanoví Oceňovací rozdíly při uplatnění reálné hodnoty u neprovozního dlouhodobého hmotného majetku.

(1) Investiční společnosti za jimi obhospodařované podílové fondy, investiční fondy a penzijní fondy oceňují neprovozní dlouhodobý hmotný majetek reálnou hodnotou podle zvláštního právního předpisu. Změny ocenění tohoto majetku se evidují v příslušné položce pasiv. Při úbytku tohoto majetku se výsledná změna vykáže v příslušné položce výkazu zisku a ztráty. Při oceňování podílů v jiných než kapitálových společnostech, které mají charakter účasti s rozhodujícím vlivem jsou oceňovány v pořizovací ceně nebo ekvivalenci.

(2) V případě, že dojde k trvalému snížení hodnoty neprovozního dlouhodobého hmotného majetku, vykáže se toto snížení hodnoty v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

Reálná hodnota investic do nemovitostí je primárně stanovena porovnávací metodou, kdy se vychází z cen nemovitostí, které byly v období od posledního stanovení reálné hodnoty v dané lokalitě prodány a jejichž významné charakteristiky jsou srovnatelné s nemovitostí, jejíž hodnota se stanoví. Charakteristiky významné pro ocenění dané nemovitosti a vymezení lokality se stanoví v souladu se standardy pro oceňování a se souhlasem depozitáře.

Pokud není možné provést porovnání s nemovitostmi se srovnatelnými charakteristikami, vychází se při ocenění

- z cen prodávaných nemovitostí v odlišných lokalitách a s odlišnými charakteristikami, upravených tak, aby zohledňovaly veškeré tyto odlišnosti;

- z odhadu diskontovaných peněžních toků (výnosová metoda) založeného na spolehlivém odhadu budoucích peněžních toků, doložený podmínkami všech existujících nájemních a jiných smluv a (pokud je to možné) externími doklady, jako jsou například běžné tržní nájem z obdobných nemovitostí ve stejné lokalitě a stejném stavu, a při použití diskontních sazeb, které odrážejí běžné tržní odhady nejistot ve výši a načasování peněžních toků.

Fond pro určení reálné hodnoty nemovitostí využívá znalecké posudky, v nichž je ocenění stanoveno na základě výše popsaných principů.

Do doby prvního stanovení reálné hodnoty nemovitosti podle výše uvedeného odstavce se reálná hodnota stanoví jako pořizovací cena nemovitosti.

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

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

2.4 OSTATNÍ AKTIVA

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

- a) ne déle než 90 dní, se sníží o 10 %,
- b) ne déle než 180 dní, se sníží o 30 %,
- c) ne déle než 360 dní, se sníží o 66 %,
- d) déle než 360 dní, se sníží o 100 %.

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek za dlužníkem se sníží o 100 %, jestliže proti dlužníkovi bylo zahájeno insolvenční řízení, které dosud neskončilo, nebo soud zamítl insolvenční návrh pro nedostatek jeho majetku anebo byla vydána obdobná rozhodnutí podle zahraničního práva.

2.5 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

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

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

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek určených k investování na základě předpokladu vymožení

- a) plně vymožitelné, se sníží o 0 %,
- b) zažalované, se sníží o 50 %,
- b) částečně vymožitelné, se sníží o 70 %,
- c) v insolvenční, se sníží o 80 %,
- d) nevymožitelné, se sníží o 100 %.

Pokud nelze jednotlivé pohledávky k investování rozčlenit, zpracuje se pro zjištění reálné hodnoty znalecký posudek.

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

2.6 PŘEPOČET CIZÍ MĚNY

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeným ČNB platným k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta

z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

2.7 ZDANĚNÍ

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, který je dále upraven o slevy na dani a případné zápočty.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích. V podmínkách Fondu vzniká odložená daň z titulu změny ocenění investičního majetku.

2.8 TVORBA REZERV

Rezerva představuje pravděpodobné plnění s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří v případě, pro který platí následující kritéria:

- existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí,
- je pravděpodobné, že plnění nastane a vyžádá si odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž pravděpodobně znamená s pravděpodobností vyšší než 50 %,
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

2.9 SPŘÍZNĚNÉ STRANY

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

Strana je spřízněná s účetní jednotkou při splnění následujících podmínek:

a) strana

- i) ovládá účetní jednotku, je ovládána účetní jednotkou nebo je pod společným ovládnutím s účetní jednotkou (jde o mateřské podniky, dceřiné podniky a sesterské podniky);
- ii) má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv; nebo
- iii) spoluovládá takovouto účetní jednotku;

b) strana je přidruženým podnikem účetní jednotky;

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

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

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

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

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

nepřímo takovýto jednotlivec.

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

2.10 POLOŽKY Z JINÉHO ÚČETNÍHO OBDOBÍ A ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

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

3. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Účetní metody používané Fondem se v Účetním období nezměnily.

4. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

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

Fond neuplatnil ani neprominul úroky z prodlení.

5. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

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

6. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

Fond nemá zisk ani ztrátu z finančních operací

7. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

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

8. SPRÁVNÍ NÁKLADY

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

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

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

9. MIMOŘÁDNÉ VÝNOSY A NÁKLADY

Mimořádné náklady a výnosy účetní jednotka neeviduje.

10. POKLADNA

Fond nemá pokladnu

11. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

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

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



12. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

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

Zápůjčky jsou tvořeny poskytnutými úvěry včetně příslušenství (úroků)

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

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

14. DLUHOVÉ CENNÉ PAPÍRY

Fond nezískal v rámci reverzních repo transakcí dluhové cenné papíry.

15. AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

Fond neeviduje podílové listy a ostatní podíly

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

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

17. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Fond neeviduje ostatní dlouhodobý nehmotný majetek.

18. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Fond neeviduje dlouhodobý hmotný majetek



19. OSTATNÍ AKTIVA

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

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

20. NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Fond neeviduje náklady a příjmy příštích období

21. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

Fond neeviduje závazky vůči bankám.

22. ZÁVAZKY VŮČI NEBANKOVNÍM SUBJEKTŮM

Fond neeviduje závazky vůči nebankovním subjektům.

23. ZÁVAZKY Z DLUHOVÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ

Fond neeviduje dluhové cenné papíry.

24. OSTATNÍ PASIVA

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

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

25. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Fond neeviduje výnosy a výdaje příštích období.

26. REZERVY A OPRAVNÉ POLOŽKY

Fond neeviduje a ani nerozpustil opravné položky k pohledávkám. V minulém účetním období neevidoval odpis pohledávek.



27. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

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

Fondový kapitál

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

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

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

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

29. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

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

30. DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK / POHLEDÁVKA

1.1. Splatná daň z příjmů

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

31. POSKYTNUTÉ ZÁSTAVY

Fond neeviduje žádné poskytnuté zástavy.

32. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

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

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

33. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond neevidoval žádné vztahy se spřízněnými osobami.

34. FINANČNÍ NÁSTROJE, VYHODNOCENÍ RIZIK

Fond je vystaven rizikovým faktorům, které jsou všechny blíže podrobně popsány ve statutu Fondu. Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele Fondu je strategie řízení těchto rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. V rámci strategie řízení rizik jsou sledovaná rizika rozříděna tak, aby bylo zabezpečeno, že jsou sledována a vhodně ošetřena rizika nejméně v oblastech rizik koncentrace, rizika nedostatečné likvidity, rizik protistran, tržních a operačních rizik.

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



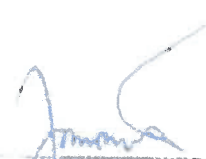
Riziko nedostatečné likvidity je řízeno prostřednictvím sledování vzájemné vyváženosti objemu likvidních aktiv ve vztahu k velikostem a časovým strukturám závazků a pohledávek tak, aby Fond byl v kterýkoli okamžik schopen plnit všechny svoje aktuální a předvídatelné závazky.

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

35. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

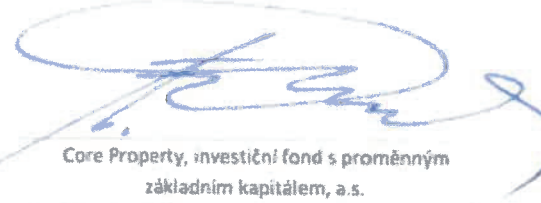
Po datu účetní závěrky nenastaly žádné významné události.

V Praze dne 14. 3. 2019



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

V Praze dne 14. 3. 2019



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

