



Výroční zpráva

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

ZMJ, podfond RMC Properties





Obsah

Čestné prohlášení.....	2
Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti investičního fondu a o stavu jeho majetku.....	3
Profil Podfondu.....	6
Účetní závěrka	11
Zpráva nezávislého auditora.....	26



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	ZMJ investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 060 78 265, se sídlem Jugoslávská 620/29, Vinohrady, 120 00 Praha 2, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 22470
Podfond	ZMJ, podfond RMC Properties
Účetní období	období od 1.1.2018 do 31.12.2018

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

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



Čestné prohlášení

Tato výroční zpráva, při vynaložení veškeré přiměřené péče, podle našeho nejlepšího vědomí, podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Podfondu za Účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Podfondu.

V Praze dne 26. 4. 2019



ZMJ SICAV, a.s.
AMISTA investiční společnost, a.s., statutární ředitel
Ing. Ondřej Horák, pověřený zmocněnec



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

Fond	ZMJ SICAV, a.s., IČO: 060 78 265, se sídlem Jugoslávská 620/29, 120 00 Praha 2, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 22470
Podfond	ZMJ, podfond RMC Properties
Účetní období	období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

1. ČINNOST PODFONDU V ÚČETNÍM OBDOBÍ

V Účetním období Podfond začal intenzivně rozvíjet svoji strategii, plně v souladu se schváleným statutem Podfondu a celkovou strategií Podfondu.

V Účetním období byl poskytnut úvěr společnosti Discovery Residence, s.r.o. (100 % společnosti ve vlastnictví Podfondu) v částce 1 720 000 EUR. Proběhla investice v podobě 100% podílu ve společnosti REMAC Properties Holding, s.r.o. v hodnotě 40 000 CZK.

2. HOSPODAŘENÍ PODFONDU

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

Podfond je účetně a majetkově oddělenou částí jmění Fondu. O majetkových poměrech Podfondu, jakož i o dalších skutečnostech, se vede účetnictví tak, že umožnilo sestavení účetní závěrky samostatně za Podfond. Samostatně za Podfond je také sestavena tato výroční zpráva. Podfond nemá právní osobnost, proto jsou informace vztahující se k jeho orgánům obsaženy ve výroční zprávě Fondu.

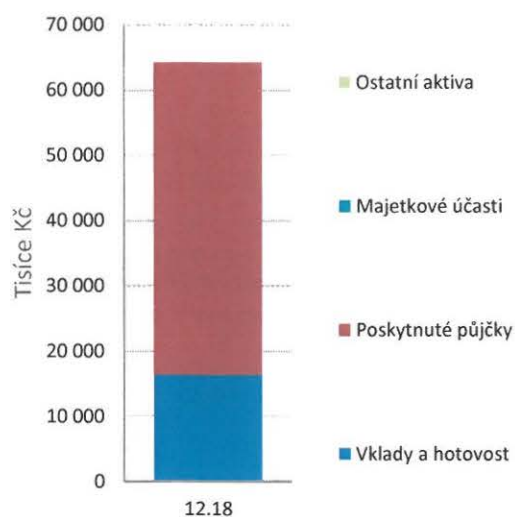
Hospodaření Podfondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 1 093 tis. Kč před zdaněním. Zisk je tvořen zejména úroky z poskytnutých úvěrů.

3. STAV MAJETKU

AKTIVA

Podfond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 64 269 tis. Kč. Ta jsou tvořena poskytnutými úvěry v hodnotě 47 858 tis. Kč, vklady na bankovních účtech ve výši 16 319 tis. Kč a ostatními aktivy ve výši 92 tis. Kč.

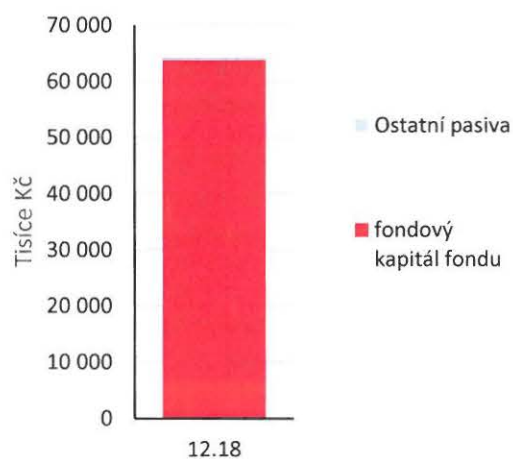
Struktura aktiv fondu



PASIVA

Celková pasiva Podfondu ve výši 64 269 tis. Kč jsou tvořena vlastním kapitálem Podfondu ve výši 63 788 tis. Kč a ostatními pasivy ve výši 481 tis. Kč.

Struktura financování fondu

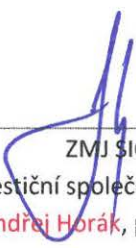


4. VÝHLED NA NÁSLEDUJÍCÍ OBDOBÍ

V následujícím období bude Podfond nadále pokračovat ve vyhledávání vhodných investičních příležitostí a investovat především do kapitálových účastí v obchodních společnostech, zejména 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 26. 4. 2019



ZMJ SICAV, a.s.
AMISTA investiční společnost, a.s., statutární ředitel
Ing. Ondřej Horák, pověřený zmocněnec



Profil Podfondu

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O PODFONDU

Název:

ZMJ, podfond RMC Properties

Sídlo:

Ulice:

Jugoslávská 620/29

Obec:

Praha 2 – Vinohrady

PSČ:

120 00

Vznik:

Podfond je v souladu s ust. § 165 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu.

Podfond byl vytvořen dne 15. 5. 2017 rozhodnutím statutárního ředitele Fondu, který zároveň vypracoval jeho statut, jenž byl následně schválen správní radou Fondu. Podfond byl zapsán do seznamu vedeného ČNB ke dni 13. 6. 2017.

Identifikační údaje:

NID:

75160358

DIČ:

CZ684232557

Akcie:

Akcie:

97 389 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě

(investiční akcie **třídy A**)

Čistý obchodní majetek:

63 788 tis. Kč

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

Podfond jako účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu nemá právní osobnost, proto ani není zapisován do obchodního rejstříku.

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

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 Podfond činnosti dle statutu Fondu, resp. Podfondu. 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 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 IS na pozici portfolio manažera od 10. 4. 2017. Před příchodem do AMISTA IS pracoval v developerské společnosti Aperta Group a.s. na pozici právník, kde získal zkušenosti při řízení developerských projektů a právním zastoupení společnosti. Předtím pracoval sedm let v bance Citibank plc na pozici právník, kde získal zkušenosti v oblasti regulatoriky a přípravy vnitřních předpisů.

Portfolio manažer:

Ing. Radek Hub

narozen: 1984

vzdělání: Univerzita Hradec Králové, Informační management

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

4. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI PODFONDU

Obchodní firma:

Česká spořitelna, a. s.

Sídlo:

Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4

IČO:

452 44 782

Česká spořitelna, a. s., vykonává pro Podfond depozitáře od 19. 6. 2017.

5. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

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

6. ÚDAJE O OSOBÁCH, KTERÉ BYLY DEPOZITÁŘEM POVĚŘENY ÚSCHOVOU NEBO OPATROVÁNÍM MAJETKU PODFONDU, POKUD JE U TÉTO OSOBY ULOŽENO NEBO TOUTO OSOBOU JINAK OPATROVÁNO VÍCE NEŽ 1 % MAJETKU PODFONDU

Depozitář v současné době využívá služeb Clearstream Banking S.A. Luxembourg pro vypořádání a clearing zahraničních cenných papírů a služeb Centrálního depozitáře cenných papírů, a. s., pro vypořádání a clearing burzovních obchodů s cennými papíry obchodovanými na Burze cenných papírů Praha, a. s., a lokální custodians pro



trhy v Polsku, Slovensku, Maďarsku, Rumunsku a Turecku. Spolupracující subjekty se v čase mohou měnit, zejména se vstupem na nové trhy.

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

AMISTA IS jako obhospodařovatel Podfondu uvádí v předepsaném členění přehled o mzdách, úplatách a obdobných příjmech svých pracovníků a vedoucích osob ve své výroční zprávě. Participace Podfondu na těchto úplatách je zahrnuta v úplatě investiční společnosti za poskytování služeb obhospodařování Podfondu.

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

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

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem z majetku Podfondu v Účetním období vyplaceny.

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

Majetek Podfondu ke Dni ocenění je tvořen majetkovými účastmi v obchodních společnostech s rozhodujícím vlivem v reálné hodnotě ve výši 0 tis. Kč, peněžními prostředky na běžných účtech ve výši 16 319 tis. Kč (25,39 % aktiv) a pohledávkami za nebankovními subjekty ve výši 47 858 tis. Kč (74,47 % aktiv).

tis. Kč	31.12.2018	31.12.2017
Poskytnutý úvěr do Discovery Residence s.r.o.	44 247	0
Úroky k úvěru do Discovery Residence s.r.o.	1 034	0
Poskytnutý úvěr do Andalusia Development, s.r.o.	2 573	0
Úroky k poskytnutému úvěru do Andalusia Development, s.r.o.	4	0
Celkem	47 858	0

10. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

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

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

Podfond jako účetně a majetkově oddělenou částí jmění Fondu neřeší problémy ochrany životního prostředí a v Účetním období nevyvíjel žádné aktivity v této oblasti.

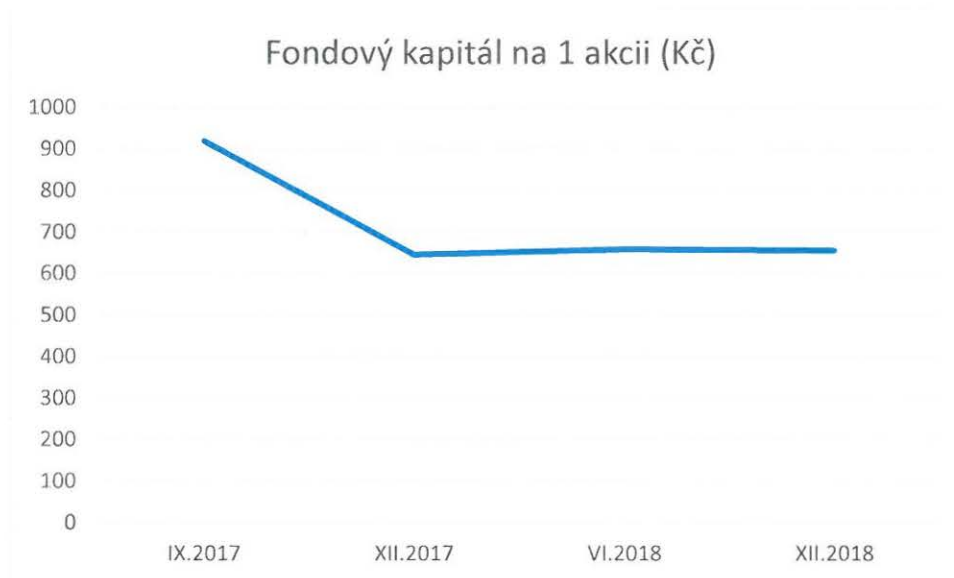
Jelikož je Podfond účetně a majetkově oddělenou částí jmění Fondu, nebyl v Podfondu v Účetním období zaměstnán žádný zaměstnanec.

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

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

13. FONDOVÝ KAPITÁL PODFONU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

K datu:	31. 12. 2018	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Fondový kapitál Podfondu (Kč):	63 786 928,86	2 106 436,73	-
Počet emitovaných investičních akcií v oběhu ke konci Účetního období:	97 389	3 265	-
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks):	94 124	3 265	-
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období:	0	0	-
Fondový kapitál Podfondu na 1 akcii (Kč):	654,9705	645,1476	-



14. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU PODFONU

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

Ke dni 1. 1. 2018 byl statut změněn tak, že došlo k přesunu veškerých nákladů Fondu na jeho jednotlivé podfondy. Dále došlo ke změně frekvence stanovování aktuální hodnoty investiční akcie na pololetní a statut byl celkově aktualizován.

Ke dni 19. 3. 2018 došlo ke změně statutu spočívající ve změně názvu Podfondu.

Ke dni 18. 9. 2018 byl statut změněn a zohlednil přijetí investičních akcií Podfondu na Burzu cenných papírů Praha, a.s..

15. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

16. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Podfond v Účetním období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.



17. KOMENTÁŘ K PŘÍLOHÁM

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

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

Další informace jsou uvedeny v příloze účetní závěrky.

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

Účetní závěrka

Účetní jednotka:
ZMJ, podfond RMC Properties
Sídlo: Jugoslávská 620/29, 120 00 Praha 2
NID: 751 60 358
Předmět podnikání: činnost investičního fondu
kvalifikovaných investorů
Okamžik sestavení účetní závěrky: 26. 4. 2019

ROZVAHA K 31. 12. 2018

tis. Kč	Poznámka	31.12.2018	31. 12. 2017
AKTIVA			
3 Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4	16 319	62 920
v tom: a) splatné na požádání		16 319	62 920
4 Pohledávky za nebankovními subjekty	5	47 858	0
v tom: b) ostatní pohledávky		47 858	0
8 Účasti s rozhodujícím vlivem	6	0	96
¹ 1 Ostatní aktiva	7	92	92
Aktiva celkem		64 269	63 108

tis. Kč	Poznámka	31.12.2018	31. 12. 2017
PASIVA			
4 Ostatní pasiva	8	481	61 001
12 Kapitálové fondy	9	63 989	3 266
13 Oceňovací rozdíly	10	-115	-34
v tom: a) z majetku a závazků		104	
v tom: c) z přepočtu účastí		-219	-34
14 Nerozd. zisk nebo neuhrazená ztráta z minulých let	11	-1 124	0
15 Zisk nebo ztráta za účetní období	12	1 038	-1 125
16 Vlastní kapitál		63 788	2 107
Pasiva celkem		64 269	63 108

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY OD 01.01.2018 DO 31.12.2018

tis. Kč	Poznámka	Od 1.1.2018 do 31.12.2018	od 15. 5. 2017 do 31. 12. 2017
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	1 041	0
	z toho: b) výnosy z úroků z ostatních aktiv	1 041	0
4	Výnosy z poplatků a provizí	0	1
5	Náklady na poplatky a provize	-4	-2
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	345	-779
	d) ostatní	345	-779
9	Správní náklady	-289	-344
	b) ostatní správní náklady	-289	-344
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	1 093	-1 124
23	Daň z příjmů	-55	0
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	1 038	-1 124

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY K 31. 12. 2018

tis. Kč	Poznámka	31.12.2018	31. 12. 2017
	Podrozvahová aktiva	65 041	63 108
1	Poskytnuté přísliby a záruky	772	0
8	Hodnoty předané k obhospodařování	64 269	63 108

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

v tis. Kč	Nerozdělený zisk	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 15.05.2017	0	0	0	0	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	-1 124	-1 124
Emise akcií	0	3 265	0	0	3 266
Ostatní změny	0	0	-34	0	-34
Zůstatek k 31.12.2017	0	3 265	-34	-1 124	2 107
Zůstatek k 01.01.2018	0	3 265	-34	-1 124	2 107
Rozdělení výsledku hospodaření	-1 124	0	0	1 124	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	1 038	1 038
Emise akcií	0	60 724	0	0	60 724
Ostatní změny	0	0	-81	0	-81
Zůstatek k 31.12.2018	-1 124	63 989	-115	1 038	63 788

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2018

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	ZMJ investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 060 78 265, se sídlem Jugoslávská 620/29, Vinohrady, 120 00 Praha 2, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 22470
Podfond	ZMJ, podfond RMC Properties
Účetní období	období od 1.1.2018 do 31.12.2018

Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené právní předpisy následující význam

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

1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Charakteristika a hlavní aktivity Podfondu

Podfond je v souladu s ust. § 165 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu, který je fondem kvalifikovaných investorů shromažďujícím peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů, (tj. osob uvedených v ust. § 272 odst. 1 ZISIF), které jsou následně investovány v souladu s investiční strategií uvedenou ve statutech jednotlivých podfondů.

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. 10. 1980	(od 4. 5. 2017 do 1. 4. 2018)
-------------------------------	---	-------------------------------

Člen správní rady:	Mgr. Ing. Marek Joch narozen: 10. 11. 1981	(od 4. 5. 2017 do 1. 4. 2018)
---------------------------	--	-------------------------------

Člen správní rady:	Michal Brhel narozen: 18. 11. 1989	(od 1. 4. 2018)
---------------------------	--	-----------------

Člen správní rady:

Jozef Brhel
narozen: 27. 8. 1982

(od 1. 4. 2018)

Valná hromada Fondu s účinností k 1. 4. 2018 ze správní rady Fondu odvolala pana Ing. Dušana Klimeše a pana Mgr. Ing. Marka Jocha a do správní rady Fondu jmenovala pana Michala Brhela a pana Jozefa Brhela. Skutečnost dosud nebyla zapsána v obchodním rejstříku.

Identifikační údaje:

DIČ: CZ684232557

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 Podfondu mohou být pořízovány pouze kvalifikovanými investory.

Podfond investuje v souladu s vymezením tzv. základního investičního fondu dle § 17b zákona o daních z příjmů více než 90 % hodnoty svého majetku především do účastí v kapitálových obchodních společnostech, pohledávek na výplatu peněžních prostředků z účtu a úvěrů a zápůjček poskytnutých Podfondem. V souladu s výše uvedeným investuje Podfond zejména do účastí (podílů) v obchodních společnostech. V této souvislosti nejsou třetími osobami poskytovány žádné záruky za účelem ochrany investorů.

Podfond byl vytvořen dne 15.5.2017 rozhodnutím statutárního ředitele Fondu, který zároveň vypracoval jeho statut, jenž byl následně schválen správní radou Fondu. Podfond byl zapsán do seznamu vedeného ČNB ke dni 13.6.2017. Z toho důvodu je srovnávací období v účetní závěrce Podfondu sestaveno za období od 15.5.2017 do 31.12.2017. Z důvodu, že Podfond vznikl v průběhu roku 2017, není toto období zcela srovnatelné s obdobím od 1.1.2018 do 31.12.2018. Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

Podfond je účetně a majetkově oddělenou částí jmění Fondu. O majetkových poměrech Podfondu, jakož i o dalších skutečnostech, se vede účetnictví tak, že umožnilo sestavení této účetní závěrky samostatně za Podfond.

2. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

Účetní závěrka Podfondu 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 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.

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

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

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

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

Při pořízení jsou státní pokladniční poukázky, dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry účtovány v pořizovací ceně zahrnující poměrnou část diskontu nebo 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 Podfondu oceňovány reálnou hodnotou.

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

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

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

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.

Úrokové výnosy zahrnují kupóny z držby dluhových cenných papírů a jejich časové rozlišení a úrokové výnosy z poskytnutých půjček. Výnosové a nákladové úroky jsou vykazovány na akruálním principu s využitím lineární metody.

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 ke Dni 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 Podfond 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 příležitost v Podfondech představují majetkové účasti v obchodních korporacích. Prvotní ocenění investice je provedeno na základě pořizovacích nákladů, včetně transakčních nákladů. Majetkové účasti v obchodních korporacích jsou oceněny reálnou hodnotou. Reálná hodnota je stanovována minimálně jedenkrát ročně znaleckým posudkem, a to k poslednímu dni účetního období.

Osobou oprávněnou k ocenění majetku a dluhů na reálnou hodnotu je

- znalec v příslušném oboru jmenovaný pro tyto účely soudem,
- odhadce vlastníci živnostenský list nebo jiné podnikatelské oprávnění, opravňující jej k výkonu oceňování majetku a dluhů,

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 ke Dni 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 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 Podfondem 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 zobrazili 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 vyhlášeném 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 Podfondu vzniká odložená daň z titulu změny ocenění investičního majetku, která je účtována přes vlastní kapitál.

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 pravděpodobnost vyšší než 50 %,
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

2.9 SPŘÍZNĚNÉ STRANY

Podfond definoval své spřízněné strany v souladu s IAS 24 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 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.

Transakce s Fondem

Tis. Kč	2018	2017
Závazky	213	209
Pohledávky	0	0

Transakce se ZMJ, podfondem Industry Investments

Tis. Kč	2018	2017
Závazky	0	0
Pohledávky	92	92

Transakce s Discovery Residence s.r.o.

Tis. Kč	2018	2017
Závazky	0	0
Pohledávky	45 281	0

Náklady	0	0
Výnosy	1 034	0

Transakce s Andalusia Development s.r.o.

Tis. Kč	2018	2017
Závazky	0	0
Pohledávky	2 576	0
Náklady	0	0
Výnosy	4	0

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

V průběhu Účetního období nebyly účtovány žádné změny účetních metod ani opravy minulých let. V Účetním období nedošlo ani ke změnám účetních metod.

4. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A ZA DRUŽSTEVNÍMI ZÁLOŽNAMI

tis. Kč	31.12.2018	31.12.2017
Zůstatky na běžných účtech	16 319	62 920
Celkem	16 319	62 920

Podfond má dva bankovní účty. První z nich je veden u České spořitelny c CZK, druhý u J&T Banky vedený v EUR. Zůstatek na korunovém účtu k rozvahovému dni je 56 tis. Kč, na eurovém 16 263 tis. Kč.

5. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31.12.2018	31.12.2017
Poskytnutý úvěr do Discovery Residence s.r.o.	44 247	0
Úroky k úvěru do Discovery Residence s.r.o.	1 034	0
Poskytnutý úvěr do Andalusia Development, s.r.o.	2 573	0
Úroky k poskytnutému úvěru do Andalusia Development, s.r.o.	4	0
Celkem	47 858	0

Pohledávky za nebankovními subjekty se skládají z poskytnutých úvěrů a naběhlého příslušenství k těmto úvěrům společnostem Discovery Residence s.r.o. a Andalusia Development, s.r.o.

Následující tabulka zobrazuje členění pohledávek za nebankovními subjekty na základě doby splatnosti:

Pohledávky za nebankovními subjekty dle zbytkové doby splatnosti

tis. Kč	Do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let
Poskytnutý úvěr do Discovery Residence s.r.o.	0	44 247	0
Úroky k úvěru do Discovery Residence s.r.o.	1 034	0	0
Poskytnutý úvěr do Andalusia Development, s.r.o.	0	0	2 573
Úroky k poskytnutému úvěru do Andalusia Development, s.r.o.	0	0	4
Celkem	1 034	44 247	2 577

6. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

tis. Kč	Výše podílu k 31.12.2017	Pořizovací cena	Oceňovací rozdíl k 31.12.2017	Zůstatek k 31.12.2017
Discovery Residence s.r.o.	100 %	131	-35	96
Celkem				96

Účasti s rozhodujícím vlivem

tis. Kč	Výše podílu k 31.12.2018	Pořizovací cena	Oceňovací rozdíl k 31.12.2018	Zůstatek k 31.12.2018
Discovery Residence s.r.o.	100 %	131	-131	0
REMAC Properties Holding, s.r.o.	100 %	40	-40	0
Andalusia Development, s.r.o.	100 %	49	-49	0
Celkem				0

Majetkové účasti se oceňují reálnou hodnotou na základě znaleckých posudků ke Dni ocenění.

7. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31.12.2018	31.12.2017
Pohledávky za ZMJ, podfond Industry Investments	92	92
Celkem	92	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	31.12.2018	31.12.2017
Závazky za ZMJ SICAV	213	209
Dodavatelé	93	0
Závazky vůči akcionářům	0	60 724
Odložený daňový závazek	1	0
Dohadné účty	174	68
Celkem	481	61 001

Zůstatek dohadných účtů pasivních představuje především odměnu auditorů ve výši 55 tis. Kč, dohad na daň z příjmů právnických osob ve výši 55 tis. Kč, náklady na obhospodařování podfondu ve výši 23 tis. Kč, úplatu depozitáře za prosinec 2018 ve výši 16 tis. Kč náklady na zpracování znaleckého posudku ve výši 12 tis. Kč a dohady na ostatní služby ve výši 14 tis. Kč.

9. OSTATNÍ KAPITÁLOVÉ FONDY

Třída A	Počet akcií	Hodnota v tis. Kč
Zůstatek k 15. 5. 2017	0	0
Investiční akcie vydané	3 265	3 265
Investiční akcie odkoupené	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2017	3 265	3 265
Investiční akcie vydané	94 124	60 724
Investiční akcie odkoupené	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2018	97 389	63 989

10. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

tis. Kč	Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí	Oceňovací rozdíly z poskytnutých úvěrů	Celkem
Zůstatek k 15.5.2017	0	0	0
Snížení	-34	0	-34
Zvýšení	0	0	0
Vliv odložené daně	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2017	-34	0	-34
Zůstatek k 1.1.2018	-34	0	-34
Snížení	-192	-867	-1 059
Zvýšení	7	972	979
Vliv odložené daně	0	-1	-1

Zůstatek k 31.12.2018

-219

104

-115

11. NEUHRAZENÁ ZTRÁTA MINULÝCH LET

Ztráta roku 2017 byla přeúčtována na účet neuhrazené ztráty minulých let.

12. VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ BĚŽNÉHO OBDOBÍ

Správní rada Podfondu navrhuje zisk běžného období použit na úhradu ztráty minulého roku

13. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

tis. Kč	1.1.2018-31.12.2018	15.5.2017-31.12.2017
Výnosy z úroků		
z poskytnutých úvěrů	1 041	0
Čistý úrokový výnos	1 041	0

14. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	1.1.2018-31.12.2018	15.5.2017-31.12.2017
Bankovní poplatky	-4	-2
Výnos z emise investičních akcií	0	1
Celkem	-4	-1

15. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	1.1.2018-31.12.2018	15.5.2017-31.12.2017
Zisk (ztráta) z devizových operací	345	-779
Celkem	345	-779

Ztráta z devizových operací vznikla na základě přecenění eurového bankovního účtu.

16. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	1.1.2018-31.12.2018	15.5.2017-31.12.2017
Náklady na obhospodařování	-14	-1
Náklady na odborného poradce	-9	0
Náklady na depozitáře	-102	0
Náklady na audit	-54	-54

Znalecké posudky	-12	-12
Náklady na administraci	-25	-1
Ostatní správní náklady	-73	-276
Celkem	-289	-344

Podfond neměl v roce 2018 žádné zaměstnance.

Úplata auditorské společnosti Fučík & Partneři, s.r.o. za ověření účetní závěrky za účetní období činí 45 tis. Kč plus daň z přidané hodnoty.

V ostatních správních nákladech jsou obsaženy především náklady na správu a úschovu cenných papírů u České spořitelny, a.s., poplatky za konfirmační dopis od této banky a náklady na marketing.

17. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Za období 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018 Podfond vykázal zisk v hodnotě 1 093 tis. Kč. Zisk byl upraven o nedaňové náklady, základ daně je pak ve výši 1 105 tis. Kč a vypočtená daň 55 tis. Kč.

Splatná daň z příjmů

tis. Kč	1.1.2018-31.12.2018	15.5.2017-31.12.2017
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	1 093	-1 124
Základ daně	1 105	-1 124
Odečet daňové ztráty	-	-
Základ daně po odečtení daňové ztráty	1 105	-1 124
Splatná daň vypočtená při použití sazby 5 %	55	0

18. POSKYTNUTÉ PŘÍSLIBY A ZÁRUKY

Poskytnuté přísliby a záruky vedené na podrozvaze ke Dni ocenění představují nevyčerpané úvěrové rámce k poskytnutému úvěru společnosti Discovery Residence s.r.o.

19. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Podfond předal hodnoty k obhospodařování ve výši 64 269 tis. Kč.

20. GEOGRAFICKÉ ČLENĚNÍ VÝNOSŮ A NÁKLADŮ

Úroky k poskytnutým úvěrům plynou ze Slovenska. Ostatní náklady a výnosy plynou z České republiky.

21. FINANČNÍ NÁSTROJE, VYHODNOCENÍ RIZIK

Podfond je vystaven rizikovým faktorům, které jsou všechny blíže podrobně popsány ve statutu Fondu a statutu Podfondu. Součástí vnitřního řídicího 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 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.

Pro posouzení současné a budoucí finanční situace Podfondu 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 v Účetním 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.

22. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu účetní závěrky nenastaly žádné významné události.

V Praze dne 26. 4. 2019



ZMJSICAV, a.s.
AMISTA investiční společnost, a.s., statutární ředitel
Ing. Ondřej Horák, pověřený zmocněnec

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

k ověření účetní závěrky
včetně ověření ostatních informací

k 31.12.2018

společnosti

ZMJ, podfond RMC Properties

**Jugoslávská 620/29,
Vinohrady, 120 00 Praha 2**

Zpráva nezávislého auditora určená akcionářům společnosti ZMJ, podfond RMC Properties

Sídlo společnosti:	Jugoslávská 620/29, Vinohrady, 120 00 Praha 2
NID / DIČ:	751 60 358 / CZ684232557
Právní forma společnosti:	podfond bez právní subjektivity
Hlavní (převažující) činnost:	činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů
Rámec účetního výkaznictví:	české účetní předpisy

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti ZMJ, podfond RMC Properties (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2018, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2018 a přílohy této účetní závěrky, 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 ZMJ, podfond RMC Properties k 31.12.2018 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2018 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán 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, již 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 orgánu (statutárního ředitele) a dozorčího orgánu (správní rady) Společnosti za účetní závěrku

Statutární orgán 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 orgán 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 orgán 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 dozorčí orgán.

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 orgánem.
- 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 orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. 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 nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme

získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- 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 statutární orgán a dozorčí orgán 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.

Praha 30.4.2019

Fučík & partneři, s.r.o.
auditoři a daňoví poradci
č. oprávnění: 386
Klimentská 1207/10
110 00 Praha 1



Ylenura
Ing. Dita Stronová
auditor, č. oprávnění: 2189