

# POLOLETNÍ ZPRÁVA EMITENTA

**Maloja Investment SICAV a.s.**

se sídlem Mladoboleslavská 1108, Kbely, 197 00 Praha 9

**(za období 1. 1. 2018 – 30. 6. 2018)**

**(dále také „sledované období“)**

(neauditovaná, nekonsolidovaná)

podle § 119 zákona č. 256 / 2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu

**AMISTA** investiční společnost, a.s.

## Obsah

1	Základní údaje o emitentovi a jeho cenných papírech.....	1
2	Číselné údaje a informace Emitenta.....	2
3	Informace o činnosti Emitenta .....	8
4	Transakce se spřízněnými stranami Emitenta .....	11
5	Ostatní skutečnosti Emitenta .....	11
6	Podnikatelská činnost obchodních společností nacházejících se v majetku Fondu.....	12
7	Prohlášení oprávněné osoby Emitenta.....	12

## 1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O EMITENTOVĚ A JEHO CENNÝCH PAPÍRECH

Obchodní firma: Maloja Investment SICAV a.s  
Sídlo: Mladoboleslavská 1108, Kbely, 197 00 Praha 9  
IČO: 052 59 797  
DIČ: CZ05259797  
Internetová adresa: <http://www.amista.cz/povinne-informace/malojainvestment>  
Telefonní číslo: +420 226 251 010  
(dále také „**Fond nebo Emitent**“)

Společnost zapsaná: v obchodním rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, spisová značka oddíl B vložka 21746  
Datum zápisu do obchodního rejstříku: 1. srpna 2016  
Právní forma: akciová společnost  
Předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ust. § 95 odst. 1 písm. a) zák. č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech  
Zapísaný základní kapitál: 2 000 000 Kč  
Depozitář Fondu: Československá obchodní banka, a.s., Radlická 333/150, 150 57 Praha 5, IČO 00001350, Československá obchodní banka, a.s. vykonává pro Fond depozitáře od 1. 8. 2016  
Obhospodařovatel Fondu: AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 106 26.

## Cenné papíry

### Zakladatelské akcie

Druh: kusové zakladatelské akcie  
Forma: na jméno  
Podoba: listinné  
Počet kusů: 100 ks

### Investiční akcie

Druh: kusové investiční akcie  
Forma: na jméno  
Podoba: zaknihované  
Počet kusů: 556 277 ks  
ISIN: CZ0008042272  
Název emise: MALOJA SICAV

## 2 ČÍSELNÉ ÚDAJE A INFORMACE EMITENTA

Cenné papíry Fondu byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu s účinností od 1. 11. 2016.

Mezitímní pololetní účetní závěrka byla sestavena v souladu s IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC a IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU).

Před přechodem na Mezinárodní standardy účetního výkaznictví společnost sestavovala účetní závěrky v souladu s českými účetními předpisy dle požadavků zákona č. 563/1991 S., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „Zákon“ a vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení Zákona – České účetní standardy pro finanční instituce. Vzhledem k tomu, že byly akcie společnosti přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu (Burza cenných papírů Praha) k prvnímu dne účetního období, společnost, v souladu se Zákonem rozhodla, že použije pro účtování a sestavení účetní závěrky Mezinárodní standardy účetního výkaznictví od 1. 11. 2016.

S ohledem na novelizaci ustanovení § 164 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech Fond od svého vzniku účetně a majetkově odděluje majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění.

Pololetní účetní závěrka nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána.

Společnost Maloja Investment SICAV a.s. vznikla k 1. 8. 2016. Minulé účetní období z důvodu rozhodného dne přeměny trvalo čtyři měsíce od 1. 9. 2017 do 31. 12. 2017. Při posuzování jednotlivých období a vykazovaných hodnot je třeba vzít tuto skutečnost v úvahu.

### Srovnávacím obdobím je:

- **Zkrácený výkaz o finanční situaci** ke konci minulého období 31. 12. 2017, který byl auditován dle mezinárodních účetních standardů,
- **Zkrácený výkaz o úplném výsledku** za období od 1. listopadu 2016 do 30. dubna 2017,
- **Zkrácený výkaz o změnách vlastního kapitálu** za období od 1. listopadu 2016 do 30. dubna 2017.

**ZKRÁCENÝ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI**
**k 30. 6. 2018**

tis. Kč	Poznámka	30.6.2018	30.6.2018	30.6.2018	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017
		stř. inv.	stř. spr.	fond	stř. inv.	stř. spr.	fond
<b>AKTIVA</b>							
A.1. Dlouhodobá aktiva		659 505	0	659 505	643 785	0	643 785
A.1.1. Investice do nemovitostí	1	622 617	0	622 617	607 304	0	607 304
A.1.6. Poskytnuté půjčky (se spl. delší než 1 R)	2	28 565	0	28 565	28 230	0	28 230
A.1.7. Ostatní finanční aktiva	3	8 323	0	8 323	8 251	0	8 251
A.2. Krátkodobá aktiva		51 758	1 077	52 835	73 349	1 107	74 456
A.2.2. Obchodní a jiné pohledávky	4	52 729	6	52 735	4 646	0	4 646
A.2.6. Náklady příštích období	5	26	0	26	11	0	11
A.2.7. Peníze a peněžní ekvivalenty (se spl. do : Dlouh. aktiva držena k prodeji	6	-997	1 071	74	18 669	1 107	19 776
A.2.8. (přepokládaný prodej do 1 roku)	7	0	0	0	50 023	0	50 023
<b>Aktiva celkem</b>		<b>711 263</b>	<b>1 077</b>	<b>712 340</b>	<b>717 134</b>	<b>1 107</b>	<b>718 241</b>

tis. Kč	Poznámka	30.6.2018	30.6.2018	30.6.2018	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017
		stř. inv.	stř. spr.	fond	stř. inv.	stř. spr.	fond
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A CIZÍ ZDROJE</b>							
P.1. Vlastní kapitál		523 032	1 761	524 793	492 491	1 761	494 252
P.1.1. Základní kapitál	8	0	2 000	2 000	0	2 000	2 000
P.1.3. Nerozdělené výsledky	9	11 092	-239	10 853	16 463	-186	16 277
P.1.4. Výsledek běžného období		-4 991	0	-4 991	-5 371	-53	-5 424
P.1.5. Ostatní složky vlastního kapitálu	10	516 931	0	516 931	481 399	0	481 399
P.2. Dlouhodobé závazky		28 431	0	28 431	31 427	0	31 427
P.2.4. Odložený daňový závazek	11	28 103	0	28 103	31 099	0	31 099
P.2.5. Odložené výnosy a jiné závazky	12	328	0	328	328	0	328
P.3. Krátkodobé závazky		159 800	-684	159 116	193 216	-654	192 562
P.3.1. Bankovní a jiné úvěry	13	147 717	0	147 717	142 928	0	142 928
P.3.3. Obchodní a jiné závazky	14	11 911	-685	11 226	14 118	-655	13 463
P.3.6. Odložené výnosy a jiné závazky	15	172	1	173	36 170	1	36 171
<b>Pasiva celkem</b>		<b>711 263</b>	<b>1 077</b>	<b>712 340</b>	<b>717 134</b>	<b>1 107</b>	<b>718 241</b>

**ZKRÁCENÝ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ**

za období od 1. ledna 2018 do 30. června 2018

tis. Kč	Poznámka	1. 1. 2018 - 30. 6. 2018			1. 11. 2016 - 30. 4. 2017		
		stř. inv.	stř. spr.	fond	stř. inv.	stř. spr.	fond
Tržby z pronájmu budov a pozemků	16	10 410	0	10 410	1 653	0	1 653
Zisk / Ztráta z přecenění investic do nemovitostí	17	0	0	0	0	0	0
Zisk / Ztráta z prodeje aktiv	18	-3 984	0	-3 984	10 279	0	10 279
Spotřeba materiálu a služeb	19	-5 898	0	-5 898	-3 462	0	-3 462
Osobní náklady	20	0	0	0	0	0	0
Náklady na správu fondu	21	-3 085	0	-3 085	-713	0	-713
Daňové náklady	22	-288	0	-288	-133	0	-133
Ostatní náklady	23	-4 094	0	-4 094	-4 367	37	-4 367
Ostatní výnosy	24	164	0	164	0	0	0
Finanční výnosy	25	408	0	408	235	0	235
Finanční náklady	26	-1 624	0	-1 624	-1 905	0	-1 905
<b>Zisk / Ztráta před zdaněním</b>		<b>-7 991</b>	<b>0</b>	<b>-7 991</b>	<b>1 588</b>	<b>0</b>	<b>1 588</b>
Daň ze zisku	27	3 000	0	3 000	0	0	0
<b>Zisk / Ztráta po zdanění</b>		<b>-4 991</b>	<b>0</b>	<b>-4 991</b>	<b>1 588</b>	<b>0</b>	<b>1 588</b>

**ZKRÁCENÝ VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU**

za období od 1. listopadu 2016 do 30. dubna 2017

v tis. Kč	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Nerozdělené výsledky	Zisk (ztráta)	Celkem
<b>Zůstatek k 1.11.2016</b>	<b>2 000</b>	<b>28 000</b>	<b>-342</b>	<b>0</b>	<b>2 000</b>
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	1 588	0	1 588
<b>Zůstatek k 30.4.2017</b>	<b>2 000</b>	<b>28 000</b>	<b>1 246</b>	<b>0</b>	<b>31 246</b>

**ZKRÁCENÝ VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU**

za období od 1. ledna od 30. června 2018

v tis. Kč	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Nerozdělené výsledky	Zisk (ztráta)	Celkem
<b>Zůstatek k 1.1.2018</b>	<b>2 000</b>	<b>481 399</b>	<b>16 277</b>	<b>-5 424</b>	<b>494 252</b>
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	-4 991	-4 991
Převody do fondů	0	0	-5 424	5 424	0
Emise akcií	0	35 532	0	0	35 532
<b>Zůstatek k 30.6.2018</b>	<b>2 000</b>	<b>516 931</b>	<b>10 853</b>	<b>-4 991</b>	<b>524 793</b>

## Vysvětlující poznámky k výkazům

Srovnávacím obdobím u Výkazu o úplném výsledku byly údaje k 30. 4. 2017. Fond měl za dobu své existence tato účetní období:

- 1. 8. 2016 – 31. 10. 2016
- 1. 11. 2016 – 31. 8. 2017
- 1. 9. 2017 – 31. 12. 2017

Minulé účetní období trvalo pouze 4 měsíce a vzhledem k tomu, že je tato pololetní zpráva podávána za období 1. 1. 2018 – 30. 6. 2018, tedy za 6 měsíců, bylo z tohoto důvodu zvoleno srovnávací období odpovídající prvním 6 měsícům účetního období od 1. 11. 2016 do 31. 8. 2017, tedy období 1. 11. 2017 do 30. 4. 2017. Za toto období byla rovněž stanovena minulá pololetní zpráva fondu.

Ve sledovaném období od 1. 1. 2018 a 30. 6. 2018 došlo k následujícímu vývoji a změnám:

### **Analýza aktiv**

Fond vykázal v rozvaze k 30. 6. 2018 aktiva v celkové výši 712 340 tis. Kč. Aktiva byla z 92,58 % tvořena investicemi do nemovitostí ve výši 622 617 tis. Kč, ze 7,40 % obchodními a jinými pohledávkami ve výši 52 735 tis. Kč, ze 4,01 % poskytnutými půjčkami ve výši 28 565 tis. Kč, z 1,17 % ostatními finančními aktivy ve výši 8 323 tis. Kč a penězi a peněžními ekvivalenty ve výši 74 tis. Kč.

Hodnota investic do nemovitostí vzrostla od konce účetního období o 15 313 tis. Kč, kdy tento růst představovaly především investice do oprav a technického zhodnocení budov ve vlastnictví fondu.

Růst oproti konci účetního období o 48 089 tis. Kč zaznamenaly obchodní a jiné pohledávky. Tento růst spočíval především v pohledávce za prodej majetku, a to ve výši 45 000 tis. Kč za právnickou osobou. S touto změnou souvisel i pokles dlouhodobých aktiv držených k prodeji (předpokládaný prodej do 1 roku), kdy fond uskutečnil prodej pozemků Galvanovny I. a II. a pozemků p.č. 1944/3; 1944/4; 1944/113 a 1944/92 nacházejících se v katastrálním území Kbely.

Vykazovanou hodnotu v obchodních a jiných pohledávkách dále tvořily pohledávky z pronájmu, poskytnuté zálohy a daňové pohledávky.

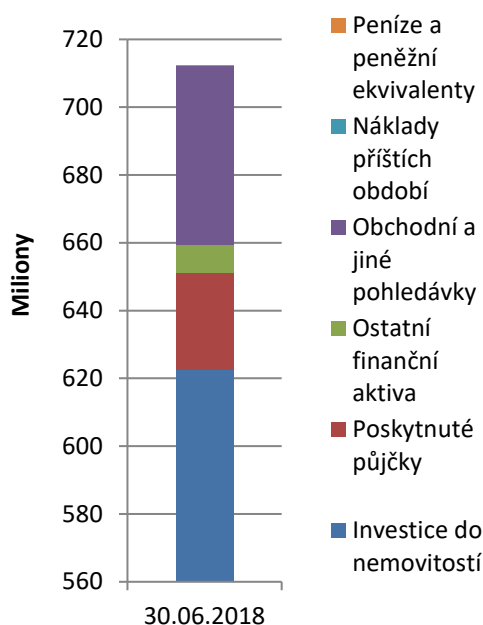
Hodnota poskytnutých úvěrů vzrostla v souvislosti s úroky z nich plynoucích.

Pokles o 19 702 tis. Kč ve vykazovaných hodnotách zaznamenaly peníze a peněžní ekvivalenty.

Fond MALOJA Investment SICAV a.s. s ohledem na ustanovení § 164 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech majetkově odděluje majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění. Fond tak účtuje o investičním a neinvestičním středisku. Činnost fondu probíhala na investiční části. Suma investičních aktiv fondu byla 711 263 tis. Kč a suma neinvestičních aktiv byla 1 077 tis. Kč, což představovalo 98,55 %, resp. 0,15 % celkových aktiv fondu. Hodnota neinvestičních aktiv byla tvořena penězi a peněžními ekvivalenty.

Struktura aktiv je zobrazena na níže uvedeném grafu.

## Struktura aktiv



## Analýza pasiv

Celková pasiva Fondu ve výši 712 340 tis. Kč byla tvořena ze 72,57 % ostatními složkami vlastního kapitálu – kapitálovými fondy ve výši 516 931 tis. Kč, z 20,74 % bankovními a jinými úvěry ve výši 147 717 tis. Kč, z 3,95 % odloženým daňovým závazkem ve výši 28 103 tis. Kč, z 1,58 % obchodními a jinými závazky ve výši 11 226 tis. Kč, z 1,52 % nerozdělenými výsledky ve výši 10 853 tis. Kč, základním kapitálem ve výši 2 000 tis. Kč, dlouhodobými a krátkodobými odloženými výnosy a jinými závazky ve výši 501 tis. Kč a výsledkem běžného období ve výši -4 991 tis. Kč..

Hodnota kapitálových fondů vzrostla o 35 532 tis. Kč, kdy došlo 28. 3. 2018 k nové emisi 37 213 ks investičních akcií a tím k navýšení vlastního kapitálu společnosti.

Nerozdělené výsledky poklesly o 5 424 tis. Kč v souvislosti s rozhodnutím valné hromady konané 28. 6. 2018 o převedení ztráty účetního období končícího 31. 12. 2017 na účet neuhrazené ztráty minulých let.

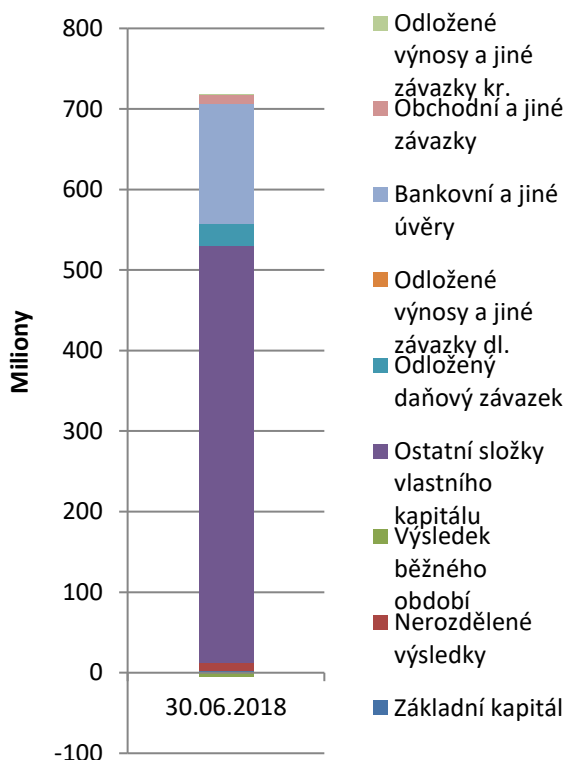
Odložený daňový závazek byl snížen o -2 996 tis. Kč v souvislosti s prodejem a vyřazením majetku Fondu.

Růst bankovních úvěrů byl zapříčiněn především dalším čerpáním ve výši 4 820 tis. Kč z úvěrového rámce od právnické nebankovní osoby a naběhlými úroky.

Struktura pasiv je zobrazena na níže uvedeném grafu.



## Struktura pasiv



### Analýza výsledku hospodaření

Hospodaření investiční části fondu skončilo k datu 30. 6. 2018 vykázaným výsledkem hospodaření před zdaněním ve výši -7 991 tis. Kč. Oproti srovnávacímu období tento zaznamenal pokles o -9 579 tis. Kč. Hospodaření neinvestiční části vykazovalo v obou obdobích nulovou hodnotu.

Tržby z pronájmu vzrostly o 8 757 tis. Kč, což bylo způsobeno úspěšným navýšením podepsaných smluv s novými nájemci.

Ztráta z prodeje aktiv byla -3 984 tis. Kč, kdy oproti srovnávacímu období došlo ke změně o -14 263 tis. Kč, kdy na konci srovnávacího období fond vykázal zisk ve výši 10 279 tis. Kč. Ztráta byla způsobena rozdílem mezi účetní hodnotou majetku a jeho prodejní cenou.

Růst nákladů spotřeby materiálu a služeb o 2 436 tis. Kč byl zapříčiněn rostoucími náklady na správu a údržbu celého areálu v Praze – Kbelích, kde se nacházejí pozemky a budovy fondu.

Náklady na správu fondu vzrostly o 2 372 tis. Kč. Celkovou sumu nákladů 3 085 tis. Kč ovlivnily především náklady na právní služby a notářské služby ve výši 540 tis. Kč, náklady na znalecké posudky, konzultace, projektové dokumentace a technické výpomoci ve výši 1 422 tis. Kč a náklady na administraci ve výši 488 tis. Kč.

Finanční výnosy tvořené výnosy z úroků z poskytnutých půjček vzrostly o 173 tis. Kč a zároveň finanční náklady tvořené převážně úroky z přijatých půjček a bankovních poplatků zaznamenaly pokles o 281 tis. Kč

### **3 INFORMACE O ČINNOSTI EMITENTA**

#### **ČINNOST EMITENTA**

Investiční fond Maloja Investment SICAV a.s., v souladu se svojí investiční strategií investuje především do aktiv nemovité povahy, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.

Základním strategickým cílem Fondu je zajistit jeho dlouhodobý rozvoj a růst a zajistit jeho upevnění stabilní pozice na trhu. Portfolio Fondu bylo tvořeno převážně Pozemky a budovy bez č.p./č.e.nacházející se v katastrálním území Praha – Kbely. Tento majetek byl nabyt realizovanou přeměnou.

V průběhu celého pololetí probíhala investiční akce zcizení majetku započatá na konci roku 2017. Jednalo se o zcizení pozemku p.č. 1944/3, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., průmyslový objekt; a pozemku p.č. 1944/4, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., průmyslový objekt; a pozemku p.č. 1944/92, ostatní plocha, manipulační plocha; které jsou zapsány na listu vlastnictví číslo 1171 pro katastrální území Kbely, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, včetně všech jejich součástí a příslušenství. Hodnota této transakce byla 50 000 tis. Kč. Vyrozumění o provedeném vkladu s právními účinky na nového majitele Merbadu spol. s r.o. bylo k 6. 6. 2018.

Fond v březnu uzavřel smlouvu k technickému zhodnocení majetku: budova bez č.p./č.e. – průmyslový objekt, která je součástí pozemku parc. č. 1944/38 k.ú. Kbely, obec Praha, v areálu, který se nachází na adrese Mladoboleslavská 347/15, Praha 9 – Kbely. Zhotovitel KOWA plus, s.r.o. se zavázal k provedení díla, a to dodávku a montáž hliníkových žaluzií ZETTA90 RAL 7016 včetně vodících lišt a krycích plechů do 1. PP - 42ks. Zahájení provádění díla je 05/2018 a dokončení 08/2018. Celková cena za toto dílo je 830.880,- Kč bez DPH.

V květnu fond uzavřel další smlouvu k technickému zhodnocení majetku: Objekt bez č.p./č.e. - Budova č. 3 v Areálu Kbely a.s., Mladoboleslavská 347, 197 00 Praha 9, v Areálu Kbely, v k.ú. Kbely, obec Praha, zapsaném na listu vlastnictví č. 72 pro k.ú. Kbely. Předmětem smlouvy byl závazek k provedení díla za dodávku a montáž PVC oken do haly č. 3 – areál Kbely a cena tohoto díla byla sjednána ve výši 1 809 tis. bez DPH.

V červnu došlo k uzavření dodatku ke smlouvě o úvěru ze dne 2. 8. 2016, kde došlo ke zvýšení úvěrového rámce o 10 000 tis. Kč z 15 000 tis. Kč na 25 000 tis. Kč.

#### **MAJETEK V DRŽENÍ EMITENTA**

Majetek Fondu ke dni ocenění je tvořen z 87,40 % dlouhodobým hmotným majetkem v hodnotě ve výši 622 617 tis. Kč. Jedná se o stavby a pozemky v katastrálním území Kbely.

Ke snížení oproti minulému účetnímu období došlo v důsledku prodeje dlouhodobých aktiv držených k prodeji (předpokládaný prodej do 1 roku) – pozemky a budovy. Zároveň však probíhaly investice do stávajících budov a pozemků ve výši 15 313 tis. Kč. Dále majetek tvoří především obchodní a jiné pohledávky ve výši 52 729 tis. Kč a poskytnuté půjčky ve výši 28 565 tis. Kč

**INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉ ČINNOSTI EMITENTA V NÁSLEDUJÍCÍM POLOLETÍ**

V průběhu druhého pololetí roku 2018 bude podepsána smlouva s právnickou osobou o provedení technického zhodnocení u průmyslového objektu p.č. 1944/38 k.ú. Kbely 6 250 tis. Kč bez DPH. Rovněž se očekává, že zhotoviteli tohoto díla bude poskytnuta bezúročná zápůjčka ve výši 781 tis. Kč.

Dále fond v srpnu obdržel žádost od jednoho z jeho věřitelů - OR Holding B.V. reg. č. 08155453 o vrácení části dlužné částky, konkrétně ve výši 6 384 tis. Kč. Žádost je v současné době v řešení.

Fond očekává projektových prací a získání stavebního povolení na investiční soubor objektů „Centrum Kbely“.

Dále je předpokládáno dokončení rekonstrukce budovy č. 3 nacházející se na pozemku p. č. 1944/24 v KÚ Praha – Kbely a umožnění nastěhování nových nájemců do této budovy. Rovněž pak i dokončení všech prací na budově č. 1, která se nachází na pozemku p. č. 1944/38 v KÚ Praha – Kbely.

Fond rovněž plánuje uskutečnění akvizice nového areálu nacházející se ve Středočeském kraji.

Fond se také nadále bude věnovat stabilnímu zhodnocování aktiv na úrovni výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí. Fond se bude nadále zaměřovat na přímé investice do nemovitostí zejména v rámci České republiky a jejich následný pronájem či prodej.

Fond níže uvádí rizika spojená s investicemi do nemovitostních aktiv, ostatní rizika související s obchodní činností Fondu jsou uvedena v rizikovém profilu ve statutu Fondu.

**a) Tržní riziko**

Hodnota majetku, do něhož Fond investuje, může stoupat nebo klesat v závislosti na změnách ekonomických podmínek, úrokových měr a způsobu, jak trh příslušný majetek vnímá. Tržní riziko je obecné riziko spojené s filozofií investice do investičního fondu, investor v souladu se statutem Fondu toto obecné riziko akceptuje v okamžiku uskutečnění jeho investice.

Tržním rizikem jsou vzhledem k zaměření fondu ohrožena zejména nemovitostní aktiva. Portfolio fondu je zaměřeno na nemovitosti v Praze, konkrétně se jedná o objekty pro komerční využití – kanceláře, sklady či výrobní prostory. S ohledem na umístění nemovitostí a očekávané pokračování příznivého vývoje na realitním trhu je tržní riziko pro následující pololetí vnímáno jako nízké.

*Tržní riziko lze vyhodnotit jako nízké.*

**b) Riziko nedostatečné likvidity – riziko spojené s investicemi do nemovitostí**

Riziko nedostatečné likvidity obecně spočívá v tom, že určité aktivum fondu nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu a že Fond z tohoto důvodu nebude schopen dostát svým závazkům v době, kdy se stanou splatnými. Fond pro minimalizaci tohoto rizika sleduje cash flow a ponechává si k dispozici přiměřenou rezervu ke krytí případných neočekávaných výpadků.

Nemovitostní aktiva v majetku Fondu jsou pronajímána jako kanceláře a sklady, případně odprodávány zájemcům. Vzhledem k současnému ekonomickému vývoji, pokračující vysoké poptávce po nemovitostech a lokalitě, ve které fond nemovitosti vlastní, lze riziko likvidity, tj. riziko, že určité aktivum nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu, považovat za nízké. Riziko je dále sníženo díky nájemnému, které je z těchto nemovitostí generováno.

S ohledem na možnost Fondu (danou mu statutem) přijímat úvěry, resp. zápůjčky do souhrnné výše trojnásobku fondového kapitálu Fondu, dochází v odpovídajícím rozsahu i ke zvýšení rizika nepříznivého ekonomického dopadu na majetek Fondu v případě chybného investičního rozhodnutí. Zároveň mají splátky úvěrů, zápůjček a naběhlého příslušenství negativní vliv na likviditu Fondu.

K 30. 6. 2018 Fond vykazuje přijaté úvěry od bank ve výši 147 717 tis. Kč. Likvidita Fondu je generována zejména prostřednictvím výnosů z prodeje dlouhodobého majetku a z pronájmu. Příjmy Fondu jsou v dostatečné výši na to, aby z nich Fond dokázal pokrýt splátky úvěrů a naběhlé příslušenství.

*Vzhledem k uvedenému hodnotíme riziko likvidity jako nízké.*

*c) Riziko vypořádání*

Transakce s majetkem Fondu může být zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostát svým závazkům a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu. Fond toto riziko vyhodnocuje při každé transakci, a to zejména důslednou identifikací protistrany transakce a hodnocením jeho bonity. Na základě toho pak Fond vstupuje pouze do transakcí s prověřenými protistranami, u kterých je riziko vypořádání na přijatelné úrovni.

Riziko vypořádání podstupuje Fond zejména v rámci pronájmu nemovitostí, kdy je riziko, že nedojde k řádnému plnění na základě nájemní smlouvy, a dále pak při nákupu/prodeji dlouhodobého majetku. V případě nájmu je riziko řízeno zejména smluvními podmínkami přímo v nájemních smlouvách, kdy jsou vedle prověření protistrany využívány i další nástroje, jako je například složení jistiny ze strany nájemce na případnou úhradu neuhrazeného nájemného či na úhradu způsobené škody. V případě nákupů či prodejů nemovitých věcí je pak pro omezení rizika využíváno institutů notářských a advokátních úschov, příp. vázaných účtů, což riziko vypořádání také minimalizuje.

*Riziko smluvního plnění a závazkových vztahů je vyhodnoceno jako nízké.*

*d) Riziko stavebních vad*

Výskyt stavebních vad může významně snížit hodnotu nemovitostních aktiv v majetku Fondu.

Fond je reálně vystaven riziku stavebních vad u nemovitostí, které již vlastní ve svém portfoliu, a dále pak u nemovitostí, které do svého portfolia nově nabývá. Stejně tak je riziku stavebních vad vystaven v případě oprav či technického zhodnocení již vlastněných nemovitostí. Při pořizování starších nemovitostí je riziko stavebních vad eliminováno Fondem prostřednictvím odborných posudků o stavu pořizovaných nemovitostí. U nemovitostí pořizovaných výstavbou či v případě technického zhodnocení nebo oprav pak věnuje fond pozornost zejména pečlivému výběru dodavatele (reference, zkušenosti), a dále pak smluvním podmínkám ve smlouvách o dílo – zejména odpovědnosti za vady, záručním lhůtám, reklamačním podmínkám, příp. možnostem uplatnit sankce při neplnění povinností dle smlouvy. Aplikací výše uvedených opatření dochází k omezování rizika stavebních vad na přijatelnou úroveň.

Riziko stavebních vad je vyhodnoceno jako nízké.

*e) Úvěrové riziko*

Riziko spojené s případným nedodržením závazků protistrany Fondu, tj. že emitent investičního nástroje v majetku Fondu či protistrana smluvního vztahu (při realizaci konkrétní investice) nedodrží svůj závazek, případně dlužník pohledávku tuto pohledávku včas a v plné výši nesplatí.

Fond eviduje poskytnuté úvěry v celkové výši 28 565 tis. Kč. Úvěrové riziko je minimalizováno prověřováním bonity protistrany a využíváním instrumentu zajištění u poskytovaných úvěrů.

*Úvěrové riziko je vzhledem k zajištění poskytnutých úvěrů hodnoceno jako nízké.*

f) *Ostatní rizika*

S ohledem na nemovitostní povahu majetku Fondu nelze vyloučit rizika ovlivňující následnou prodejnost a pronajimatelnost nemovitostí, riziko neatraktivnosti lokality, riziko nedostatečné infrastruktury potřebné k využívání nemovitosti, riziko záplavové zóny, riziko právních vad, obecně rovněž může vstupovat riziko změny platného právního řádu (změny daňových sazeb a legislativy, změny v regulačním plánu, v povoleném koeficientu zástavby) a riziko vyšší moci.

#### 4 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI EMITENTA

Za období od 1. 1. 2018 do 30. 6. 2018 Fond evidoval následující vztahy se spřízněnými osobami v tis. Kč:

Propojená osoba	Druh smlouvy a všeobecné podmínky	Závazek k 30.6. 2018	Náklady 1.1.2018 – 30.6.2018
Raiffeisen FinCorp, s.r.o.	Smlouva o zajišťovacím úvěru (sml. přešla v rámci přeměny z Gala Property, s.r.o.)	69 526 (jistina) 223 (nezapl. úroky)	1 311

#### 5 OSTATNÍ SKUTEČNOSTI EMITENTA

Ke dni 1. 1. 2018 byl u Fondu přijat a odreportován nový statut fondu, který zohledňuje změnu investiční strategie na nemovitostní fond, střediskové účtování. Dále statut upřesnil, že hodnota investičních akcií bude stanovována jednou za 6 měsíců, přičemž toto ustanovení bude účinné až po příslušné změně stanov.

Valná hromada schválila a projednala na svém jednání dne 28. 6. 2018 následující:

- Projednala a schválila zprávu statutárního orgánu o podnikatelské činnosti Fondu a stavu jeho majetku za účetní období od 1. 9. 2017 do 31. 12. 2017
- Projednala zprávu o vztazích
- Projednala a schválila zprávu kontrolního orgánu o výsledcích jeho kontrolní činnosti
- Schválila řádnou účetní závěrku
- Rozhodla o návrhu statutárního orgánu na úhradu ztráty investiční i neinvestiční části Fondu
- Rozhodla o návrhu na určení auditora
- Vzala na vědomí text návrhu dodatku č. 1 ke smlouvě o administraci
- Vzala na vědomí text návrhu dodatku č. 1 ke smlouvě o výkonu funkce
- Vzala na vědomí smlouvu o odborné pomoci při obhospodařování investičního fondu se společností Komerčně industriální park Kbely a.s.

V období mezi 30. 6. 2018 a sestavením této pololetní zprávy nenastaly žádné významné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou či důchodovou situaci Fondu, a které by si vyžádaly úpravu této zprávy.

**6 PODNIKATELSKÁ ČINNOST OBCHODNÍCH SPOLEČNOSTÍ NACHÁZEJÍCÍCH SE V MAJETKU FONDU**

Fond ve svém majetku neviduje žádné podíly na obchodních společnostech.


**7 PROHLÁŠENÍ OPRÁVNĚNÉ OSOBY EMITENTA**

Jako oprávněná osoba Emitenta,

**tímto prohlašuji,**

že při vynaložení odborné péče řádného hospodáře a nejlepšího vědomí podává vyhotovená mezitímní pololetní zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta za uplynulé pololetí a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, činnosti a výsledků hospodaření Emitenta.

V Praze dne 25. 9. 2018



---

Máloja Investment SICAV a.s.  
zastoupený AMISTA investiční společnost, a.s.,  
statutární ředitel Ing. Petr Janoušek, pověřený  
zmocněncem