

Pololetní finanční zpráva

Maloja Investment SICAV a.s.

za období od 1. 1. 2026 do 30. 6. 2026



Obsah

Čestné prohlášení	4
Údaje o Fondu	5
Zkrácená mezitímní účetní závěrka k datu 30. 6. 2026	18

Pro účely pololetní zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	Maloja Investment SICAV a.s., IČO:05259797, se sídlem Mladoboleslavská 1148, Kbely, Praha 9, PSČ 197 00 obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21746
Účetní období	Období od 1. 1. 2026 do 30. 6. 2026
Investiční část Fondu	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.
Neinvestiční část Fondu	Ostatní jmění Fondu nespádající do Investiční části Fondu ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.

Pro účely pololetní zprávy mají význam níže uvedené právní předpisy:

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
Vyhláška	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, ve znění pozdějších předpisů

Čestné prohlášení

Jako oprávněná osoba Fondu, tímto prohlašuji, že dle mého nejlepšího vědomí podává vyhotovená pololetní finanční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za uplynulé pololetí a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Fondu.

V Praze dne 30. 9. 2026

Petr Janoušek

30.9.2026 12:33:41

ID: 01a0f1e0-934b-715b-b2f1-be4002a3d005

 **DigiSign.org**

Maloja Investment SICAV a. s.
AMISTA investiční společnost, a.s.
Člen představenstva
Ing. Petr Janoušek

Údaje o Fondu

1. PROFIL FONDU

Fond:	Investiční fond kvalifikovaných investorů
Obchodní firma:	Maloja Investment SICAV a.s.
Sídlo:	Mladoboleslavská 1148, Kbely, 197 00 Praha 9
NID / IČO:	052 59 797
DIČ:	CZ05259797
Internetová adresa:	https://www.amista.cz/povinne-
informace/malojainvestment	
Telefonní číslo:	+420 226 233 110
Vznik zápisem do:	obchodního rejstříku dne 1. 8. 2016 vedeného Městským soudem spisová značka oddíl B vložka 21746
Právní forma:	akciová společnost
Předmět podnikání:	Činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ustanovení § 95 odst. 1 písm. a) zák. č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
Zapisovaný základní kapitál:	2 000 tis. Kč
Depozitář Fondu:	Československá obchodní banka, a.s.
IČO	000 01 350, se sídlem: Radlická 333/150, 150 57 Praha 5
Obhospodařovatel Fondu:	AMISTA investiční společnost, a.s.
IČO	274 37 558, se sídlem Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8 (dále také jen „AMISTA“)
(dále také „Fond“)	

2. CENNÉ PAPIRY

Zakladatelské akcie

Hodnota zakladatelské akcie:	k datu sestavení pololetní zprávy není hodnota stanovována k datu 31.12.2025: 17,6088 Kč
Druh:	kmenové
Forma:	na jméno
Podoba:	listinná
Počet kusů emitovaných:	k datu sestavení pololetní zprávy 100.000 ks akcií k datu 30.6.2026: 100.000 ks

Investiční akcie

Hodnota investiční akcie:	k datu sestavení pololetní zprávy není hodnota stanovována
---------------------------	--

k datu 31. 12. 2025: **1,5425 Kč**

Druh: kusové akcie
 Forma: na jméno
 Podoba: zaknihovaná
 Počet kusů: 559 097 605 ks
 ISIN: CZ0008042272

Název emise: MALOJA SICAV

Přijetí k obchodování: od data 1. 11. 2016 byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu (tj. Burza cenných papírů Praha, a.s.)

3. ÚDAJE O MAJETKOVÝCH ÚČASTECH FONDU

Cílem investování Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí, akcií, podílů, respektive jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.

Fond je investiční jednotkou dle IFRS 10.

K 30. 6. 2026 Fond investoval mimo jiné do níže uvedených majetkových účastí.

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Podíl na ZK (v %)	Reálná hodnota podílu v tis. Kč
Prague North Enterprise a.s. (IČO: 054 37 725)	Pronájem a správa nemovitostí	Česká republika	50 %	79 250
Residenz Heidenau Projekt GmbH (HRB 246306)	Výstavba nemovitostí	Německo	50 %	0
Nové Kbely a.s. (IČO: 237 29 546)	Nákup, prodej, správa nemovitostí	Česká republika	100 %	1 812

Fond během své činnosti:

- získává finanční prostředky od jednoho nebo více investorů za účelem poskytování služeb správy investic tomuto investorovi (investorům),
- je svým investorům zavázán ve svém statutu, že jeho obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic nebo obojí uvedeného,
- oceňuje a vyhodnocuje výkonnost v podstatě všech svých investic na základě reálné hodnoty.

Výstupní strategie

Pro nemovitostní aktiva

Veškerá aktiva Fondu v podobě nemovitého majetku (stavby, pozemky) budou v případě rozhodnutí o realizaci výstupní strategie alokovány na trh s nemovitostmi. Tento krok bude realizován prostřednictvím specializovaných prodejců na trhu s realitami, příp. konkrétním zájemcům na volném trhu. Z hlediska likvidity držených aktiv lze předpokládat rychlejší realizaci strategie v případě prodeje po jednotlivých aktivech, příp. menších celcích než v případě souhrnného prodeje jedinému zájemci.

Pro obchodní podíly

Obchodní podíly na cílových společnostech jsou nabývány za účelem dlouhodobé držby výhradně s cílem zhodnocení kapitálu nebo inkasa dividend. V případě rozhodnutí o ukončení příslušné investice, tj. realizaci výstupní strategie, budou držené obchodní podíly nabídnuty k prodeji vhodným konkrétním soukromým zájemcům vytipovaným dle odvětví cílové společnosti. Prodejní proces bude probíhat prostřednictvím angažování M&A transakčního poradce. S veřejnou nabídkou prostřednictvím prvotního úpisu akcií cílových společností na veřejných trzích není uvažováno.

S ohledem na výše uvedené je v souladu s mezinárodním účetním standardem IFRS 10 Fond považován za investiční jednotku a všechny uvedené majetkové účasti proto nekonsoliduje, ale vykazuje v reálných hodnotách. Z tohoto důvodu se pak obsah konsolidované účetní závěrky sestavené v souladu s mezinárodními účetními standardy shoduje s obsahem individuální účetní závěrky a Fond proto sestavuje jen jednu účetní závěrku.

4. ČINNOSTI FONDU

Fond představuje jednu z forem nepřímého investování kapitálu, kdy investoři vkládají své volné peněžní prostředky do profesionálně spravovaného fondu za účelem dosažení zisku na základě principu diverzifikace rizika. Přitom sami jednotliví investoři o konkrétních investicích fondu nerozhodují. Fond není oprávněn k jiné než investiční činnosti a v rámci investiční politiky se zavázal investovat pouze do aktiv způsobilých přinášet zhodnocení v dlouhodobém horizontu, s pravidelným výnosem z pronájmu či jednorázovým výnosem ve formě zisku z prodeje po zhodnocení.

Fond je prostřednictvím strategií ukončení svých podílů (tzv. výstupních strategií) řízen tak, aby tento zisk investorů byl maximalizován právě v investičním horizontu uvedeném ve statutu Fondu.

V období mezi 30. 6. 2026 a dnem sestavení této pololetní zprávy nenastaly žádné významné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou situaci Fondu, a které by si vyžádaly úpravu této pololetní zprávy.

V období budoucím budou mít na vývoj činnosti Fondu a na hospodářský výsledek Fondu vliv tyto skutečnosti:

- příprava revitalizace území v k. ú. Letňany a příprava výstavby rodinných domů,

- pokračování prací na projektu rozvoje nové části území Kbely II, zejména pokračování v projektování prvního bytového bloku a příprava prodeje pozemků do dceřiné společnosti Nové Kbely a.s.
- pokračování v přípravě a realizaci dalších developerských projektů Fondu

5. HOSPODAŘENÍ FONDU

Na základě zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech Fond odděluje majetek, závazky a činnosti spojené s investiční a neinvestiční částí Fondu.

S ohledem na účel existence investičního fondu, kterým je vlastní investiční činnost, s ohledem na povinnost akciové společnosti s proměnným základním kapitálem, která nevytváří podfondy, účetně a majetkově oddělovat majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění a skutečnost, že dluhy vztahující se pouze k jedné části lze plnit pouze z majetku v této části, Fondu vznikají jen náklady spojené přímo či nepřímo s investiční činností, které se hradí z investiční části Fondu. V souladu se statutem Fondu jsou proto poplatky a náklady Fondu hrazeny z investiční části Fondu.

Hospodaření investiční části Fondu za období od 1. 1. 2026 do 30. 6. 2026 skončilo ziskem ve výši 4 693 tis. Kč. To je nárůst o 13 701 tis. Kč oproti srovnatelnému období, kdy ve srovnatelném období vykázal Fond v investiční části ztrátu 9 008 tis. Kč.

K navýšení zisku došlo zejména zvýšením tržeb z nájmu a služeb o 1 751 tis. Kč, poklesem nákladů souvisejících s nemovitostmi o 2 499 tis. Kč a také poklesem ostatních provozních nákladů oproti srovnatelnému období o 2 388 tis. Kč.

S neinvestiční částí Fondu nejsou spojeny žádné náklady ani výnosy a výsledek hospodaření neovlivnil celkové hospodaření Fondu.

Struktura výnosů, nákladů, majetku a závazků je podrobně uvedena v následujících kapitolách této pololetní zprávy. Pro sledované období byly rozhodující zejména následující skutečnosti:

Výnosy investiční části Fondu se téměř výlučně skládají z výnosů z investičního majetku, které jsou tvořeny výnosy z nájmu, prodeje a přecenění dlouhodobého majetku.

Náklady investiční části Fondu za sledované období klesly oproti srovnatelnému období. Důvodem je především absence nákladů na zrušení přecenění splaceného úvěru Raiffeisen Leasing ve výši 7 006 tis. Kč, k němuž došlo na začátku srovnávaného období.

Majetek

Neinvestiční majetek Fondu tvoří bankovní účet se zůstatkem 1 077 tis. Kč.

Aktiva připadající investiční části Fondu se ke konci prvního pololetí 2026 snížila oproti srovnatelnému období o 6 142 tis. Kč na 1 190 tis. Kč.

Pokles byl způsoben především snížením objemu pohledávek z obchodních vztahů o 1 903 tis. Kč na výši 10 929 tis. Kč. Současně došlo ke snížení peněžních prostředků o 14 343 tis. Kč na 2 430 tis. Kč. Hodnota investičního majetku vzrostla o 9 230 tis. Kč.

Největší podíl na aktivech investiční části Fondu k 30. 6. 2026 tvoří investiční majetek v reálné hodnotě 848 221 tis. Kč, krátkodobá aktiva držená k prodeji s plánovaným prodejem do 1 roku

(položka obsahuje nemovitosti) v reálné hodnotě ve výši 215 835 tis. Kč a majetkové účasti v obchodní společnosti Prague North Enterprise a.s. v reálné hodnotě ve výši 76 684 tis. Kč (pořizovací cena: 30 900 tis. Kč) a majetkovou účastí v obchodní společnosti Nové Kbely a.s. v reálné hodnotě ve výši 1 812 tis. Kč (pořizovací cena: 2 000 tis. Kč).

V portfoliu Fondu jsou především nemovitosti, které jsou drženy za účelem investičních příležitostí. V následující tabulce je uvedený přehled významného dlouhodobého hmotného majetku Fondu (v celých Kč).

Popis	Katastrální území	p.č./č.p.	Způsob užití	Pořizovací cena	Reálná hodnota k 30. 6. 2026 (v Kč)
pozemek	Kbely	1942/2	ostatní plocha	10 528 000,00	12 755 568,42
pozemek	Kbely	1944/1	manipulační plocha – volná	28 504 000,00	58 897 359,17
stavba	Kbely	1944/38	budova 1 – skladové a výrobní prostory	24 891 628,00	173 108 851,97
stavba	Kbely	1944/70-74	budova SO02 – administrativní a obchodní prostory	30 376 128,00	237 620 402,79
pozemek	Kbely	1944/70-74	pozemky pod budovou SO02	16 362 500,00	19 824 562,56
stavba	Kbely	1944/86	Budova č.8	7 571 590,00	17 047 264,07
pozemek	Kbely	1944/94	manipulační plocha – volná	17 346 647,94	21 016 156,58
pozemek	Kbely	1944/95	manipulační plocha, venkovní prostor je zčásti pronajatý	17 034 500,00	20 638 747,89
pozemek	Kbely	1944/103	manipulační plocha – areálová komunikace	53 480 129,57	64 659 877,39
pozemek	Kbely	1944/111	manipulační plocha – vjezd do areálu a částečně využívaná pro parkování	9 950 500,00	12 055 878,00
pozemek	Kbely	1944/132	manipulační plocha – volná	11 273 500,00	13 658 805,68
pozemek	Letňany	470/12	orná půda	10 892 966,37	16 721 637,00
pozemek	Letňany	470/13	orná půda	9 727 720,68	14 932 885,00
jednotka	Libeň	Jednotka 2553/31	jiný nebytový prostor	6 221 399,73	19 130 000,00
jednotka	Libeň	Jednotka 2553/41	jiný nebytový prostor	6 814 849,73	18 640 000,00

Majetek Neinvestiční části Fondu ke Dni ocenění nepřesahuje v žádné své položce limit 1 % hodnoty majetku Fondu.

Ve sledovaném období nedošlo k prodeji ani k nákupu nemovitého majetku.

Ve sledovaném období nedošlo k nákupu podílu ve společnosti, nedošlo ani k prodeji podílu ve společnosti.

Financování majetku

Vlastní kapitál Fondu se sestává z fondového kapitálu neinvestiční části ve výši 1 761 tis. Kč, jehož výše se za sledované období nezměnila a dále z fondového kapitálu investiční části (klasifikováno účetně jako čistá aktiva připadající držitelům investičních akcií) ve výši 867 118 tis. Kč. Fondový kapitál investiční části se oproti srovnatelnému období zvýšil o 4 693 tis. Kč (tj. o 0,54 %).

Na změně, tj. zvýšení fondového kapitálu investiční části klasifikované účetně jako čistá aktiva připadající držitelům investičních akcií, se podílí pouze výsledek hospodaření běžného účetního období v částce 4 693 tis.. V průběhu účetního období nedošlo k zpětným odkupům, výplatě dividend a Fondu nebyly vyplaceny žádné podíly na zisku.

Cizí zdroje mimo aktiva, která připadají držitelům investičních akcií, je činnost fondu financována přijatými zápůjčkami a úvěry.

Zápůjčky a úvěry klesly oproti srovnávacímu období o 5 060 tis. Kč (tj. o 2,12 %).

Pasiva jsou dále tvořeny závazky z obchodních vztahů a ostatními pasivy, která klesla o 6 212 tis. Kč (tj. o 12,95 %).

6. PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ FONDU

Z hlediska významnějších investičních událostí bude v následujícím období pokračování v práci na projektu rozvoje části území Kbely II. Cílem Fondu bude dokončení projektové dokumentace prvního bytového objektu.

Fond zahájil přípravu revitalizace území v k.ú. Letňany, kde Fond plánuje výstavbu rodinných domů.

Fond i v budoucnosti hodlá nabízet investiční akcie novým investorům a realizovat obchody prostřednictvím Burzy cenných papírů Praha, a.s.

Řízení rizik a nejvýznamnější podstupovaná rizika Fondem spojená s jeho investiční činností jsou uvedena níže. Ostatní rizika související s dalšími činnostmi Fondu jsou pak uvedena v rizikovém profilu ve statutu Fondu.

Vyjádření k možným rizikům souvisejícím s válečnými konflikty:

Mezi hlavní rizika i nadále patří geopolitické napětí mezi Ruskou federací a západními státy zapříčiněné invází vojsk Ruské federace na Ukrajinu. Nadále přetrvává rovněž zvýšené geopolitické napětí na Blízkém východě, které může negativně ovlivňovat zejména ceny energií, vybraných komodit, dodavatelské řetězce a celkovou volatilitu finančních trhů.

Významným faktorem nejistoty je rovněž politika Spojených států amerických. Případné změny v oblasti mezinárodního obchodu, celních opatření, zahraniční politiky nebo přístupu k mezinárodním závazkům mohou mít dopad na obchodní podmínky, měnové kurzy, ceny energií a komodit a obecně na tržní prostředí, ve kterém Fond působí.

Riziko tržní

V souvislosti s možností Fondu investovat do nemovitostí, nemovitostních společností, ostatních obchodních společností a případně dalších doplňkových aktiv, je Fond vystaven tržnímu riziku, tedy riziku poklesu hodnoty majetku v jeho držení. Vyplývá to v důsledku změn ekonomických podmínek, úrokových měr či jiných ekonomických veličin, či z důvodu změny vnímání příslušného aktiva trhem.

Základním nástrojem řízení tržního rizika je diverzifikace majetku prostřednictvím investičních limitů, kdy jsou omezovány pozice Fondu pro jednotlivé typy aktiv a jednotlivé pozice.

Navzdory uplatňování výše uvedených principů diverzifikace je Fond subjektem zaměřeným významným způsobem na nemovitostní trh, vývoj hodnoty akcie Fondu v budoucím období tak bude nedílně spjat s vývojem nemovitostního trhu jako celku, a to včetně možných propadů cen nemovitostí.

Riziko nedostatečné likvidity

Vzhledem k tomu, že portfolio Fondu je sestaveno převážně z investic neobchodovaných na veřejných trzích, je vystaven zvýšenému riziku nedostatečné likvidity, tedy riziku, že určité aktivum

nebude zpeněženo řádně a včas za přiměřenou cenu, a Fond tak nebude schopen dostát svým splatným závazkům.

Základními nástroji pro řízení rizika nedostatečné likvidity je pravidelné udržování minimální likvidní rezervy pro případ krytí neočekávaných výdajů a průběžné sledování časové struktury závazků a pohledávek.

Při řízení peněžních toků Fond zohledňuje nižší likviditu aktiv ve svém majetku a sleduje splatnost jednotlivých závazků tak, aby nebyl vystaven případným neplánovaným prodejem svých aktiv. Při tom jsou zohledňovány i případné závazky z titulu přijatých úvěrů a zápůjček, které může využívat na financování svých investičních aktivit.

Historie zpětných odkupů v minulých obdobích nedává statisticky významná data o budoucích zpětných odkupech, přesto není očekáváno, že by se Fond dostal v budoucím období do situace, kdy by neměl dostatek likvidních prostředků na pokrytí splatných závazků. V případě, že by se tak stalo, má Fond vypracované postupy pro řízení krize likvidity, které by začal neprodleně aplikovat.

Riziko z vypořádání

Při investiční činnosti Fondu dochází k vypořádání obchodů s nemovitým a dalším majetkem, přičemž při takovéto transakci hrozí riziko, že bude transakce zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostát svým závazkům a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu.

Riziko je řízeno nastavenými postupy pro výběr protistran a obezřetné vypořádání při každé transakci. S ohledem na to dosud k výskytu rizika vypořádání nedošlo a ani do budoucna Fond neočekává, že by mohlo dojít ke ztrátě Fondu v důsledku selhání protistrany při dokončení a vypořádání transakce.

Riziko úvěrové

Specifickou oblastí rizika protistrany je riziko vyplývající z možnosti Fondu poskytovat úvěry a zápůjčky. To vede k tomu, že Fond je tak případně vystaven riziku nesplacení svých pohledávek.

Úvěrové riziko je řízeno jednak diverzifikací, kdy má Fond nastaveny investiční limity pro poskytování úvěrů jednotlivým dlužníkům, a zároveň důsledným prověřováním bonity dlužníka, kterému je úvěr poskytován. Fond zároveň využívá dle povahy situace zajišťovací nástroje s cílem snížit podstupované riziko.

S ohledem na aplikování výše popsaných postupů nedošlo ve sledovaném období k výskytu tohoto rizika a ani do budoucna nejsou očekávány významné ztráty spojené s úvěrovým rizikem.

Riziko stavebních vad

Vzhledem k zaměření Fondu na investice do nemovitostí a jejich technickému zhodnocování, představuje riziko stavebních vad jedno z významných rizik, kdy stavební vady mohou významným způsobem snížit hodnotu nabývaných či držených nemovitostních aktiv.

Fond má v rámci své investiční činnosti nastaveny postupy pro omezování rizika stavebních vad, které kontinuálně uplatňuje u všech svých nemovitostních aktiv. Tyto postupy spočívají např. v aktivní spolupráci s facility manažerem, v používání plánu předcházení škodám, v průběžném udržování majetku, v pojištění majetku a u případně pořizovaných nemovitostí v jejich kontrole před pořízením. S ohledem na tyto opatření proti výskytu rizika stavebních vad, dosud nedošlo, a není

předpokládáno, že Fond utrpí výraznější ztráty v následujícím období, v důsledku nenadálých stavebních vad.

Riziko spojené s využíváním pákového efektu

S ohledem na možnost Fondu využívat pákový efekt, zejména v důsledku přijímání úvěrů a zápůjček, může docházet ke zvyšování podstupovaného rizika. S pákovým efektem je Fond schopen dosáhnout vyšších zisků ze svých investic, ale zároveň může být vystaven i vyšším ztrátám, v případě neúspěšné investice než v případě, kdy by Fond pákový efekt nevyužíval.

Fond riziko spojené s využíváním pákového efektu kontinuálně vyhodnocuje a má nastaveny limity pro maximální pákový efekt.

Ve sledovaném období nedošlo k výskytu tohoto rizika a ani v budoucím období nejsou očekávány ztráty v důsledku rizika spojeného s využíváním pákového efektu.

Ostatní rizika

S ohledem na nemovitostní povahu portfolia Fondu nelze vyloučit rizika ovlivňující následnou prodejnost anebo rizika působící na hodnotu nemovitostí v portfoliu, vyvolaná např. rizikem změny atraktivnosti lokality v důsledku působení vnějších vlivů, riziko ve změnách infrastruktury potřebné k využívání nemovitostí, riziko záplavových zón, riziko právních vad. Obecně rovněž může vstupovat riziko změny platného právního řádu (změny daňových sazeb a legislativy, změny v regulačním plánu, změny v povoleném koeficientu zástavby) a riziko vyšší moci.

Přestože má Fond aplikovány postupy pro řízení těchto rizik, které by měly zabránit vzniku ztrát, nelze všechna rizika zcela eliminovat a Fond upozorňuje akcionáře na to, že minulé výsledky nejsou zárukou výsledků budoucích.

7. VYMEZENÍ A TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond posoudil otázku spřízněnosti osob dle mezinárodního účetního standardu IAS 24. Ačkoliv AMISTA IS je jediným členem statutárního orgánu Fondu, je při posuzování možného vztahu spřízněnosti nutné v souladu s bodem 10 tohoto standardu upírat pozornost k podstatě vztahu AMISTA IS s Fondem, a nikoli jen k právní formě. Fond je obchodní společností, která je ve smyslu ustanovení § 9 odstavce 1 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále také „ZISIF“) investičním fondem s právní osobností, který má v souladu s ustanovením § 152 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat Fond, AMISTA investiční společnost, a.s. Podstata vztahu Fondu a investiční společnosti má tedy zejména regulační charakter, tj. není faktickým vztahem spřízněnosti. Na vztah Fondu a AMISTA investiční společnosti, a.s. se tedy uplatní ustanovení bodu 11 písm. a) mezinárodního účetního standardu IAS 24.

Spřízněné strany Fondu

Přehled kategorií spřízněných osob:

Kategorie	Zkrácený název
mateřský podnik	mateřský p.
účetní jednotky spoluovládající účetní jednotku nebo účetní jednotky s podstatným vlivem na účetní jednotku	spoluovládající
dceřiné podniky	dceřiný p.
přidružené podniky	přidružený p.
společné podniky, ve kterých je účetní jednotka spoluvlastníkem	společný p.
členové klíčového vedení účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku	člen vedení
ostatní spřízněné strany	ostatní

Seznam spřízněných osob se zařazením do kategorie:

IČO /Datum narození	Spřízněná osoba	Kategorie (zkráceně)
13. 5. 1967	Ing. Alan Gütl	člen vedení
8. 7. 1949	Eugen Roden	člen vedení
8. 12. 1962	Petrus Hermanus Maria Winkelman	člen vedení
604 91 272	ALPAKO INVEST, spol. s r.o.	ostatní
239 724 24	Aston Development, a.s.	ostatní
084 99 560	Banana Leaf, s.r.o.	ostatní
251 28 779	BRET CZ a.s.	ostatní
067 11 251	Čimnické údolí a.s.	ostatní
087 74 285	Energy PIT, a.s.	ostatní
063 16 590	Excelsior Residence, s.r.o.	ostatní
278 71 347	Kaserer s.r.o.	ostatní
275 47 931	KUGEL-KRKONOŠE s.r.o.	ostatní
223 12 358	MEI PS, a.s.	ostatní
266 89 561	Middle Europe Investments, a.s.	ostatní
272 08 788	MUNOT - FORMTEC, s.r.o.	ostatní
299 22 976	Neuwaldeck s.r.o.	ostatní
234 36 301	Nová Textilana, a.s.	ostatní
237 29 546	Nové Kbely a.s.	dceřiný p.
274 36 021	Olperer s.r.o.	ostatní
245 07 865	Ortstock s.r.o.	ostatní
078 74 839	Park Kbely s.r.o.	ostatní
267 60 533	Pec Development, a.s.	ostatní
264 88 884	PLUMLOV s.r.o.	ostatní
264 88 868	Rejskova s.r.o.	ostatní
279 31 030	Růženka Residence, s.r.o.	ostatní
223 29 587	Sappho s.r.o.	ostatní
618 56 754	SEN development s.r.o.	ostatní
221 22 800	TXTL, a.s.	ostatní
029 63 469	Pivovar Nad Kolčavkou a.s.	ostatní

271 39 069	Ugav s.r.o.	ostatní
271 39 042	Urzon s.r.o.	ostatní
254 91 849	ÚSTÍ DEVELOPMENT s.r.o.	ostatní
264 27 320	Vinohrady Investments, a.s.	ostatní
077 33 356	Wine&Books s.r.o.	ostatní
241 26 420	Regionální nemovitosti, s.r.o.	ostatní
054 37 725	Prague North Enterprises a.s.	dceřiný p.
HRB246306	Residenz Heidenau Projekt GmbH	dceřiný p.

A. Ovládaná osoba

Obchodní firma: **Maloja Investment SICAV a.s.**

Sídlo: Mladoboleslavská 1148, 197 00 Praha 9 - Kbely

IČO: 052 59 797

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 21746

B. Ovládající osoba

Jméno: **Ing. Alan Gütl**

Dat. nar.: 13. 5. 1967

Bytem: U invalidovny 549/5, Karlín, 186 00 Praha 8

Výše uvedená osoba byla po celé Účetní období ovládající osobou, která vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení ovládané osoby jakožto její akcionář, když jeho podíl činil 49 % zapisovaného základního kapitálu a hlasovacích práv ovládané osoby.

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou:

Název společnosti	IČO	Sídlo	Podíl ovládající osoby
Olperer s.r.o.	274 36 021	Mladoboleslavská 1148, Kbely, 197 00, Praha 9	100 %
Kaserer a.s.	278 71 347	Mladoboleslavská 1148, Kbely, 197 00 Praha 9	100 %
Neuwaldeck s.r.o.	299 22 976	Mladoboleslavská 1148, Kbely, 197 00 Praha 9	100 %
ALPAKO INVEST, spol. s r.o.	604 91 272	Mladoboleslavská 1148, Kbely, 197 00 Praha 9	50 %
KUGEL-KRKONOŠE s.r.o.	275 47 931	S. K. Neumanna 2708, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice	50 %

MUNOT – FORMTEC, s.r.o.	272 08 788	Jiráskova 1971, 250 82 Úvaly	100 % (z toho 2/3 obchodního podílu prostřednictvím spol. Olperer s.r.o.)
Kbely Energo s.r.o.	221 01 225	Mladoboleslavská 1108, Kbely, 197 00 Praha 9	50 % nepřímo prostřednictvím Park Kbely s.r.o.
Park Kbely s.r.o.	078 74 839	Mladoboleslavská 1148, Kbely, 197 00 Praha 9	51 %

Dále Ovládající osoba v Účetním období přímo vlastnila 44,66 % investičních akcií společnosti Maloja Investment SICAV a.s.

Ve **sledovaném období** Fond evidoval následující vztahy se spřízněnými osobami:

	k 30. 6. 2026		1-6/ 2026	
tis. Kč	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
Ing. Alan Gütl	0	36 950	0	976
Eugen Roden	0	23	0	6
Park Kbely s.r.o.	42	8 125	92	7 003
Prague North Enterprise a.s.	3 141	0	808	0
Olperer s.r.o.	0	2 333	0	68
Residenz Heidenau Projekt GmbH	30 760	0	800	1
SEN development	0	0	0	0
Ugav s.r.o.	4	36	3	140
Vinohrady Investment s.r.o.	0	18 023	0	334
Celkem	33 947	65 490	1 703	8 528

Ve **srovnatelném období** Fond evidoval níže uvedené transakce se spřízněnými osobami:

	k 30. 6. 2025		1-6/ 2025	
tis. Kč	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
Ing. Alan Gütl	0	37 855	0	872
Eugen Roden	0	1 786	0	559
Park Kbely s.r.o.	0	9 124	0	6 931
Prague North Enterprise a.s.	3 025	0	680	0
Olperer s.r.o.	0	2 468	0	-2
Residenz Heidenau Projekt GmbH	30 028	0	799	0
SEN development	0	0	0	0
Ugav s.r.o.	71	26	0	154
Vinohrady Investment s.r.o.	0	16 746	0	334
Celkem	33 124	68 005	1 479	8 848

Ing. Alan Gütl je ovládající osobou Fondu. Ostatní spřízněné osoby jsou osoby ovládané Ing. Alanem Gütle.

8. OSTATNÍ SKUTEČNOSTI

Valná hromada dne 25. 6. 2026 přijala svým rozhodnutím toto usnesení:

- Volba orgánů valné hromady Společnosti
- Projednání zprávy statutárního orgánu o podnikatelské činnosti Společnosti a o stavu jejího majetku za účetní období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 (dále jen „Účetní období“)
- Projednání zprávy o vztazích
- Projednání zprávy o vztazích a zprávy o odměňování za Účetní období a schválení politiky odměňování
- Projednání zprávy kontrolního orgánu Společnosti o výsledcích jeho kontrolní činnosti
- Schválení řádné účetní závěrky Společnosti a výsledku jejího hospodaření
- Rozhodnutí o návrhu statutárního orgánu Společnosti na rozdělení zisku, resp. Úhradu ztráty neinvestiční části Společnosti
- Rozhodnutí o návrhu statutárního orgánu Společnosti na rozdělení zisku, resp. Úhradu ztráty investiční části Společnosti
- Rozhodnutí o návrhu na určení auditora

9. PODNIKATELSKÁ ČINNOST OBCHODNÍCH SPOLEČNOSTÍ NACHÁZEJÍCÍCH SE V MAJETKU FONDU

K datu 30. 6. 2026 Fond eviduje v majetku následující obchodní podíly:

- Prague North Enterprise a.s., IČO: 054 37 725 (50% podíl) je nemovitostní společností, jejíž hlavní podnikatelskou aktivitou je provozování a pronájem filmových ateliérů a nebytových prostor. Společnost aktuálně provozuje a pronajímá jeden filmový ateliér nacházející se v Areálu Kbely a další dva nové zamýšlí v budoucnu budovat. Dále společnost vlastní nemovitost – kancelářské prostory, které dlouhodobě pronajímá.
- Residenz Heidenau Projekt GmbH, HRB 246306 (50 % podíl) je společnost, která byla založena za účelem akvizice a realizace developerského projektu pro rezidenční výstavbu v obci Heidenau, okres Dresden.
- Nové Kbely a.s., IČO: 237 29 546 (100% podíl) je dceřiná společnost založená za účelem přípravy a realizace nového developerského projektu Kbely II.

MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

Součástí této pololetní zprávy je zkrácená individuální mezitímní účetní závěrka, která podává informace o hospodaření Fondu.

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

Informace o IAS

Mezitímní pololetní účetní závěrka byla vyhotovena v plném rozsahu 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).

Mezitímní účetní závěrku tvoří:

- Zkrácený mezitímní výkaz o finanční situaci,
- Zkrácený mezitímní výkaz o úplném výsledku hospodaření,
- Zkrácený mezitímní přehled o změnách vlastního kapitálu,
- Zkrácený mezitímní přehled o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím,
- Zkrácený mezitímní výkaz o peněžních tocích,
- Vybrané vysvětlující poznámky.

V souladu se statutem Fondu jsou hodnoty ve Zkráceném mezitímním výkazu o finanční situaci a ve Zkráceném mezitímním výkazu o úplném výsledku hospodaření vykázány odděleně pro investiční a neinvestiční část.

Srovnávacím obdobím je v případě:

- Výkazu o finanční situaci konec minulého účetního období, tj. 31. 12. 2025, které bylo auditováno jako srovnatelné období, tvořící součást účetní závěrky Fondu k 31. 12. 2025, a sestaveno dle IFRS,
- Výkazu o úplném výsledku hospodaření, Výkazu změn vlastního kapitálu a Výkazu o peněžních tocích 6 měsíců minulého účetního období počínaje lednem do června 2025.

Zkrácená mezitimní účetní závěrka k datu 30. 6. 2026

AKTIVA

tis. Kč	Poznámka	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	20	3 507	17 850
Majetek určený k prodeji	17	215 835	215 835
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	18	10 929	12 832
Poskytnuté zápůjčky	19	33 851	32 977
Investice do podniků pod společným vlivem a v dceřinných společnostech	16	78 496	78 496
Investice do nemovitostí	15	848 221	838 991
Aktiva celkem		1 190 839	1 196 981

PASIVA

tis. Kč	Poznámka	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Základní kapitál		2 000	2 000
Nerozdělené zisky		-239	-239
Vlastní kapitál celkem	21	1 761	1 761
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	24	41 082	47 294
Přijaté zápůjčky a úvěry	22	233 726	238 786
Odložený daňový závazek	23	47 152	46 715
Závazky celkem bez čistých aktiv připadajících k investičním akciím		321 960	332 795
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	21	867 118	862 425
Pasiva celkem	25	1 190 839	1 196 981
Hodnota Čistých aktiv na jednu investiční akcii (Kč)		1,5509	1,5425

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2026 DO 30. ČERVNA 2026

tis. Kč	Poznámka	Za období od 1. ledna 2026 do 30. června 2026	Za období od 1. ledna 2025 do 30. června 2025
Tržby z nájmu a poskytovaných služeb	5	26 110	24 359
Zisk/ztráta z investic do nemovitosti	6	0	0
Výnosy z investic do podniků pod společným vlivem		0	0
Zisk/ztráta z ostatních finančních aktiv a závazků	7	3	-7 006
Náklady související s nemovitostmi	8	-8 529	-11 028
Správní náklady	9	-4 324	-4 044
Ostatní provozní výnosy	10	29	0
Ostatní provozní náklady	11	-2 081	-4 469
Finanční výnosy	12	879	992
Finanční náklady	13	-6 665	-7 585
Výsledek před zdaněním		5 422	-8 781
Daň z příjmu	14	-729	-227
Přírůstek čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií po zdanění		4 693	-9 008
Zisk/ztráta na investiční akci (v Kč)		0,0084	-0,0157

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2025 DO 30. 6. 2025

tis. Kč	Základní kapitál	Výsledek hospodaření běžného období	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2025	2 000		-239	1 761
Převody ve vlastním kapitálu	-		-	-
Zisk/ztráta za období	-		-	-
Zůstatek k 30. 6. 2025	2 000		-239	1 761

**ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2026 DO 30. 6. 2026**

tis. Kč	Základní kapitál	Výsledek hospodaření běžného období	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2026	2 000		-239	1 761
Převody ve vlastním kapitálu	-		-	-
Zisk/ztráta za období	-		-	-
Zůstatek k 30. 6. 2026	2 000		-239	1 761

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH K INVESTIČNÍM AKCIÍM ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2025 DO 30. ČERVNA 2025

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2025	856 947
Zisk/ztráta za období	-9 008
Emise/odkup investičních akcií	0
Zůstatek k 30. 6. 2025	847 939

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH K INVESTIČNÍM AKCIÍM ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2026 DO 30. ČERVNA 2026

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2026	862 425
Zisk/ztráta za období	4 693
Emise/odkup investičních akcií	0
Zůstatek k 30. 6. 2026	867 118

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2026 DO 30. ČERVNA 2026

tis. Kč	Od 1. ledna 2026 do 30. června 2026	Od 1. ledna 2025 do 30. června 2025
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním	5 422	-8 782
Úpravy o nepeněžní operace		
Změna reálné hodnoty	0	0
Tvorba / rozpouštění znehodnocení	0	-70
Zisk z prodeje majetku	0	0
Provozní činnost		
Změna stavu investičního majetku (nákup)	0	0
Změna stavu investičního majetku (přesun)	-9 230	-5 388
Příjmy z aktiv určených k prodeji	0	0
Změna stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček	-874	-347
Změna stavu ostatních aktiv	-969	3 744
Změna stavu krátkodobých finančních závazků	-2 954	-43 513
Změna stavu ostatních závazků	-5 775	-3 514
Zaplacená daň	2 580	2 765
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti	-11 800	-55 105
Finanční činnost		
Změna stavu dlouhodobých finančních závazků	-2 543	54 024
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti	-2 543	54 024
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů	-14 343	-1 080
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1. 1.	16 772	3 106
Peníze a peněžní ekvivalenty k 30. 6.	2 429	2 026

1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

Charakteristika společnosti

Vznik a charakteristika fondu

Maloja Investment SICAV a.s., IČO: 052 59 797, se sídlem Mladoboleslavská 1148, Kbely, 197 00 Praha 9 (dále jen „Fond“), vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 21746, dne 1. srpna 2016. Hlavní činností Fondu je činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu § 96 odst. 1 písm a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“).

Fond je fondem kvalifikovaných investorů shromažďující peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů (tj. osob uvedených v § 272 ZISIF), které jsou následně investovány v souladu s investiční strategií.

Fond byl zapsán do seznamu vedeného Českou národní bankou (dále jen „ČNB“) podle § 597 ZISIF dne 27. července 2016.

V průběhu účetního období vykonával obhospodařovatel ve vztahu k Fondu běžné činnosti dle statutu Fondu a v souladu s ním.

Předmět podnikání investičního fondu

Činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

Obchodní firma a sídlo

Maloja Investment SICAV a.s.

Mladoboleslavská 1148

197 00 Praha 9, Kbely

Česká republika

Základní kapitál

Základní kapitál fondu ve výši 2 000 000 Kč je tvořen 100 000 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě. Investiční akcie jsou vydávány jako zaknihované kusové akcie znějící na jméno akcionáře. Základní kapitál je k 30. červnu 2026 splacen v plné výši.

Identifikační číslo

052 59 797

Představenstvo a členové a dozorčí rady k 30. červnu 2026

Člen představenstva

AMISTA investiční společnost, a.s.

IČO: 274 37 558, Praha 8, Sokolovská 700/113a, PSČ 18600

Zastoupení právnické osoby:

Ing. Petr Janoušek, Ph.D., dat. nar. 22. února 1973, pověřený zmocněnec

Tomáš Vinkler, BSc., dat. nar. 3. října 1976, pověřený zmocněnec

Mgr. Jiří Frankič, dat. nar. 24. června 1978, pověřený zmocněnec

Ing. Vít Vařeka, dat. nar. 14. ledna 1963, pověřený zmocněnec

Dozorčí rada

Člen dozorčí rady

Ing. Alan Gütl

Člen dozorčí rady

Petrus Hermanus Maria Winkelman

Člen dozorčí rady

Eugen Roden

Ultimátní vlastník fondu

Ing. Alan Gütl (49 %)

Údaje o obhospodařovateli, administrátorovi a depozitáři

V účetním období obhospodařovala a administrovala Fond tato investiční společnost:

AMISTA investiční společnost, a. s.

IČO: 274 37 558

Sídlo: Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00

V rozhodném období byla depozitářem Fondu tato společnost:

Československá obchodní banka, a. s., se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ: 15057, IČO: 000 01 350, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl BXXXVI, vložka 46.

2. ÚČETNÍ POSTUPY

Zkrácená mezitímní účetní závěrka Fondu byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

Východiska sestavování zkrácené mezitímní účetní závěrky

Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka Fondu byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví („IFRS“) ve znění přijatém Evropskou unií na základě nařízení (ES) č. 1606/2002, o uplatňování mezinárodních účetních standardů a v souladu s IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a měla by být vykládána ve spojení s poslední účetní závěrkou za rok končící 31. prosincem 2025 („minulá roční účetní závěrka“). Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka je nekonsolidovaná.

K 1. lednu 2026 účetní jednotka aplikovala všechny mezinárodní účetní standardy Evropské unie vydané pro období začínající po 1. lednu 2026.

Zkrácená mezitímní účetní závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů tzn., že transakce a další skutečnosti byly vykázány ve zkrácené mezitímní účetní závěrce v období, ke kterému se věcně a časově vztahují.

Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka je sestavena za období 6 měsíců končící 30. června 2026. Jako srovnatelné údaje jsou ve výkazu o finanční pozici uvedeny zůstatky k 31. prosinci 2025 a ve výkazu zisku a ztráty, výkazu o peněžních tocích a výkazu změn vlastního kapitálu zůstatky za období 6 měsíců končící 30. června 2025.

Fond vykazuje investiční část majetku v rámci závazků Fondu jako Čistá aktiva připadající investičním akciím.

Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

Statutární orgán vyhodnotil, že žádné mu známé okolnosti nemají vliv na předpoklad nepřetržitého trvání. Toto přesvědčení statutárního orgánu se opírá o širokou škálu informací, které se týkají stávajících i budoucích podmínek včetně prognóz souvisejících se ziskovostí, s peněžními toky a kapitálovými zdroji.

Zkrácená mezitímní účetní závěrka tedy vychází z předpokladu, že Fond bude schopen pokračovat ve své činnosti v dohledné budoucnosti.

Vykazování podle segmentů

Vzhledem k zaměření investiční politiky, kdy Fond investuje zejména do nemovitostního portfolia na území České republiky (dlouhodobé i krátkodobé investice), Fond nerozlišuje provozní segmenty i proto, že nepoužívá odlišné provozní řízení a rozhodování založené na odlišném přístupu k investicím. Portfolio manažer Fondu přistupuje k celému portfoliu aktuálních investic komplexně dle aktuálních příležitostí na trhu a jeho rozhodování o alokacích investic je řízeno investičním přístupem „zdola nahoru“ na základě jedné společné investiční strategie. Při tomto přístupu jsou individuálně vyhodnocovány jednotlivé investice a kdykoli může dojít k jejich libovolnému přeskupení dle aktuální situace na trhu v souladu s příslušnými investičními možnostmi definovanými statutem fondu. Výkonnost fondu je přitom sledována jen na souhrnné celkové bázi. Tomu odpovídá rámec prezentace ve výkazu o úplném výsledku hospodaření.

Funkční měna

Zkrácená mezitímní účetní závěrka je sestavena v českých korunách, které jsou funkční měnou Fondu. Funkční měna je měna primárního ekonomického prostředí, ve kterém Fond působí. Částky ve zkrácené mezitímní účetní závěrce jsou uvedeny v tisících korun (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

Okamžik 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, den zúčtování příkazů Fondu, den připsání (valuty) prostředků podle výpisu z účtu, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, devizami, opcemi, popř. jinými deriváty.

Finanční aktiva a závazky se zachytí v okamžiku, kdy se Fond stane smluvním partnerem operace, resp. V okamžiku, kdy Fond převezme kontrolu nad aktivem a je pravděpodobný budoucí prospěch z tohoto aktiva a v okamžiku, kdy Fondu vznikne povinnost ze závazku a je očekáván odliv ekonomického prospěchu.

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.

Finanční závazek nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost. Rozdíl mezi hodnotou závazku v účetnictví, resp. Jeho částí, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

Přepočet cizí měny

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva, závazky a složky vlastního kapitálu vyčíslené v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platném k datu rozvahy. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv, závazků a složek vlastního kapitálu vyčíslených v cizí měně, případně položek zajišťujících měnové riziko plynoucí ze smluv, které ještě nejsou vykázány v rozvaze Fondu nebo očekávaných budoucích transakcí, je vykázán ve výkazu zisku a ztráty.

Rozpoznání výnosů

Výnosy z pronájmu jsou vykázány lineárně po dobu pronájmu, ledaže by existovala jiná vhodnější metoda vzhledem k okolnostem. Smluvní pobídky, jako jsou jednorázové poplatky, nejsou aplikovány. Ostatní smluvní pobídky jako je rent-free nebo snížené nájemné po určité období jsou aplikovány pro některé nájemníky v souladu s nájemními smlouvami a jsou uznány na efektivní bázi.

Investiční majetek – klasifikace a ocenění

Položka „Investiční majetek“ obsahuje nemovitosti drženy za účelem investice a nemovitosti ve výstavbě, které nejsou drženy ani za účelem užití pro vlastní potřeby ani za účelem prodeje v rámci běžného obchodního styku, ale za účelem generování výnosů z pronájmu nebo zvýšení hodnoty majetku.

Veškerý investiční majetek je oceněn na základě modelu reálné hodnoty stanovené jako jedna z možností podle IAS 40. Na základě tohoto modelu je investiční majetek oceněn v reálné hodnotě platné k rozvahovému dni. Rozdíly vzniklé v porovnání s aktuální účetní hodnotou před přeceněním (reálná hodnota předchozího období plus následné/dodatečné pořízení nemovitosti) jsou uvedeny ve výkaze souhrnného výsledku hospodaření jako "Výnosy z investičního majetku".

V případě majetku, kde se předpokládá prodej do jednoho roku a existuje plán prodeje majetku, je majetek vykázán v položce „Majetek určený k prodeji“.

Investice do podniků pod společným vlivem

Podnik pod společným vlivem je společné ujednání, přičemž strany, které toto ujednání spoluvládají, mají práva k čistým aktivům tohoto ujednání. Účetní jednotka účtuje o investicích do podniků pod společným vlivem v reálné hodnotě vykazované do hospodářského výsledku v souladu s IFRS 9 jako jedné z možností dle IAS 27.

Určení reálné hodnoty

Příslušná reálná hodnota investičního majetku je stanovena, pokud není hodnota označena ve vazbě na dohodu o koupi dle závazných kupních smluv. Společnost využívá hodnoticí metodu založenou na přístupu kapitalizovaného příjmu a využívá současných tržních příjmů z nájmu a výnosy získané přímou nebo nepřímou metodou srovnání s prodejem obdobných nemovitostí na trhu pro výpočet (úroveň 3 hierarchie reálné hodnoty). Ocenění je provedeno pomocí expertního odhadu, který je vyhotoven znalcem v oboru.

Výnosové a nákladové úroky

Výnosové a nákladové úroky ze všech úročených nástrojů jsou vykazovány na akruálním principu s využitím efektivní úrokové sazby. Výnosové úroky zahrnují zejména přijaté úroky z poskytnutých krátkodobých úvěrů a krátkodobých vkladů na peněžním trhu, dále časově rozlišené kupóny, naběhlý diskont a ážio ze všech nástrojů s pevným výnosem.

Výnosy z dividend

Výnos z dividend se zaúčtuje, jakmile vznikne nárok na příjem dividend. Součástí této položky jsou dividendy z akcií a dalších majetkových cenných papírů ze všech portfolií, které jsou zařazeny jako finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty.

Finanční nástroje a jejich oceňování

Od 1. ledna 2018 Účetní jednotka přijala mezinárodní účetní standard IFRS 9. Vzhledem k tomu, že účetní jednotka v souladu se svými interními předpisy a statutem sleduje výkonnost a řídí investiční fond na bázi reálné hodnoty, nedošlo aplikaci IFRS 9 ke změně klasifikace a ocenění finančních nástrojů, které jsou dle IFRS 9 klasifikovány jako finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou do výsledku hospodaření.

i. Peníze a peněžní ekvivalenty

Za peněžní ekvivalenty se v rámci Fondu považuje pokladní hotovost a vklady u bank splatné na požádání, pokladniční poukázky a státní dluhopisy se zbytkovou splatností do 3 měsíců. Pokladní hotovost a vklady na požádání jsou oceňovány nominální hodnotou, což zároveň představuje reálnou hodnotu. Pokladniční poukázky a státní dluhopisy jsou oceňovány reálnou hodnotou proti nákladům a výnosům.

ii. Investice do majetkových účastí

Jedním z investičních aktiv Fondu jsou majetkové účasti. Tyto majetkové účasti jsou pořizovány za účelem maximalizace dividendového výnosu pro Fond a maximalizace růstu hodnoty majetkových účastí pro Fond. Tyto majetkové účasti jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjištělná. V případě nově založených společností může Administrátor zvolit jinou formu ocenění zejména za situace, kdy společnost dosud nevyvíjí žádnou významnou činnost. Změny reálné hodnoty jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

iii. Ostatní investice – pohledávky

Fond může též investovat do pohledávek za vlastněnými majetkovými účastmi a poskytovat těmto majetkovým účastem úvěry. Tyto úvěry jsou oceňovány reálnou hodnotou do výkazu zisku nebo ztráty.

iv. Ostatní finanční závazky

Ostatní finanční závazky, jako závazky vůči obchodním věřitelům, jsou přiřazeny do kategorie „finanční závazky v amortizované hodnotě“ (FL.AC) a po obdržení oceněny v reálné hodnotě, a následně ostatní dlouhodobé finanční závazky jsou vykazovány v reálné hodnotě dle posudků. Způsob ocenění je stanoven administrátorem Fondu. Krátkodobé závazky jsou vykazovány v jejich nominální hodnotě, která je považována za hodnotu reálnou.

v. Úročené závazky

Všechny půjčky a dluhopisy jsou prvotně vykázány v reálné hodnotě snížené o přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním vykázání je způsob stanovení reálné hodnoty stanoven administrátorem Fondu.

vi. Finanční deriváty

Společnost má možnost využít finanční deriváty za účelem zajištění se proti rizikům. Mezi tyto možnosti patří zejména uzavření dohody o půjčce s variabilní úrokovou mírou, aby pak mohla s věřitelem uzavřít swap s fixní úrokovou mírou. V tomto případě by Společnost považovala swap jako vnořený derivát, který představuje jeden celek s podkladovým finančním nástrojem. Z tohoto důvodu by Společnost neúčtovala o swapu odděleně od související půjčky.

vii. Zápočet finančních aktiv a závazků

Finanční aktiva a finanční závazky se vzájemně započítávají a ve výkazu o finanční situaci se vykazují v čisté částce pouze v případě, že Fond má v současnosti právně vymahatelný nárok zaúčtované částky započítat a má v úmyslu vypořádat příslušné aktivum a příslušný závazek v čisté výši nebo realizovat příslušné aktivum a zároveň vypořádat příslušný závazek.

viii. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky

Pohledávky z obchodních vztahů za poskytnuté služby a ostatní pohledávky a jsou oceněny prvotně v nominální hodnotě a následně v amortizované hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry upravené o snížení hodnoty. Pohledávky se splatností do jednoho roku je jejich zůstatková cena považována za srovnatelnou s reálnou hodnotou.

Tvorba rezerv

Rezervy jsou zaznamenány, pokud má Fond současný závazek, který je výsledkem minulých událostí a pokud je pravděpodobné, že k vyrovnaní takového závazku bude nezbytný odtok prostředků představujících ekonomický prospěch a může být proveden spolehlivý odhad částky závazku.

Rezervy jsou oceněny ve výši současné hodnoty výdajů, které budou nezbytné pro vypořádání závazku. Sazba použitá pro diskontování je taková sazba před zdaněním, která odráží současné tržní posouzení časové hodnoty peněz a konkrétní rizika daného závazku. Růst rezervy plynutím času je pak účtován jako úrokový náklad.

Daň z příjmu

Splatné daňové pohledávky a závazky za běžné období a za minulá období se oceňují v částce, která bude dle očekávání získána nebo zaplacená finančnímu úřadu. Při výpočtu daňových závazků a pohledávek se použijí daňové sazby a daňové zákony platné k rozvahovému dni.

Daň z přidané hodnoty

Fond je registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“).

Odložená daň

Odložená daň se vypočte ze všech přechodných rozdílů mezi daňovým základem aktiv a pasiv a jejich účetní hodnotou k rozvahovému dni. Odložené daňové závazky se vykazují z titulu všech zdanitelných přechodných rozdílů. Odložená daňová aktiva se vykazují z titulu všech daňově odčitatelných přechodných rozdílů a nevyužitých daňových ztrát v případě, že je pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk k tomu, aby odčitatelné přechodné rozdíly a nevyužité daňové ztráty převedené z minulých let mohly být využity.

Výše odložené daňové pohledávky převáděné do dalších období se vždy znovu posoudí k rozvahovému dni a sníží, pokud již není pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk k realizaci dané odložené daňové pohledávky nebo její části. Nevykázaná odložená daňová pohledávka se přecení vždy k rozvahovému dni a zaúčtuje, pokud je pravděpodobné, že budoucí zdanitelný příjem umožní realizaci dané odložené daňové pohledávky.

Odložené daňové pohledávky a závazky se vypočtou na základě daňové sazby, která bude platná v období realizace daňové pohledávky nebo vyrovnání daňového závazku, s použitím daňových sazeb (a daňových zákonů) uzákoněných nebo vyhlášených k rozvahovému dni.

Odložené daňové pohledávky a závazky se vzájemně započtou, pokud existuje zákonné právo na jejich zápočet a vztahují se ke stejnému správci daně.

Výkaz o peněžních tocích

Výkaz o peněžních tocích uvádí změny v peněžních prostředcích a peněžních ekvivalentech z provozní a finanční činnosti. Peněžní toky z provozní činnosti jsou vykázány za použití nepřímé metody. Čistý zisk před zdaněním je proto upraven o nepeněžní operace, jako jsou zisky a ztráty z přecenění, změny opravných položek a rezerv a také o změny stavu pohledávek a závazků. Dále jsou z této položky eliminovány všechny výnosy a náklady z finanční činnosti.

Peněžní toky z finanční činnosti jsou vykázány za použití nepřímé metody. Fond alokuje jednotlivé peněžní toky do provozní a finanční činnosti na základě podnikatelského modelu Fondu.

Změny účetních metod vyvolané zavedením nových IFRS a změnami IAS – Dopad vydaných standardů a Interpretací, které dosud nenabýly účinnosti

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Fondem

Fond uvážil při sestavování této účetní závěrky novelizace IFRS, jejichž účinnost je od 1. 1. 2025 a které neměly významný vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející roční účetní závěrkou za rok 2024:

- srpnu 2023 byla vydána novelizace IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn: nedostatečná směnitelnost (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2025 nebo později), která upřesní vymezení směnitelné a nesměnitelné měny a současně poskytne pravidla, jak stanovit směnný kurz v situaci, kdy měna není směnitelná (např. k rozvahovému dni). Úprava pravidla bude rozšíření o dodatečné zveřejnění pro situace, kdy měnový kurz není směnitelný. Novelizace rozšíří úpravu o aplikační příručku a ilustrativní příklad. Fond neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky v současnosti, neboť cizoměnové transakce jsou realizovány v měnách, které jsou všeobecně směnitelné.

Následující nové standardy a interpretace dosud nejsou pro naše období účinné a při sestavování této zkrácené mezitímní účetní závěrky nebyly použity. Fond přijme tyto standardy k datu jejich účinnosti.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána, ale nejsou doposud účinná a nebyla Fondem použita

- V dubnu 2024 byl vydán nový standard IFRS 18 Prezentace a zveřejnění v účetní závěrce (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), který nahradí dosavadní IAS 1 a poskytne nová pravidla a požadavky týkající se zejména prezentace finanční výkonnosti, tj. strukturování výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku, agregace a disagregace informací zveřejňovaných v příloze a alternativních výkonnostních ukazatelů, které jsou často využívány a v IFRS nejsou přímo definovány (např. hodnota čistých aktiv u investičních fondů). Fond bude analyzovat nová pravidla a lze očekávat určitý dopad do účetní závěrky, který aktuálně nelze ještě blíže specifikovat.
- V květnu byl vydán nový standard IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), který nově specifikuje (snižené) požadavky na zveřejňování, které může účetní jednotka –

dceřiná společnost, která vstupuje do konsolidované účetní závěrky sestavené dle účetních standardů IFRS – použit při sestavení své vlastní účetní závěrky dle IFRS. Standard není relevantní pro Fond a není tedy očekáván žádný dopad v souvislosti s nabytím jeho účinnosti.

- V květnu 2024 byla vydána novelizace IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejnění nazvaná Úpravy klasifikace a oceňování finanční nástrojů (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později), která v návaznosti na post-implemентаční revizi existujících pravidel přináší několik změn. Ty se týkají odúčtování finančních závazků, klasifikace finančních aktiv a požadavků na zveřejnění. Fond bude analyzovat nová pravidla, avšak dle prvotní revize neočekává zásadní dopad do účetní závěrky, neboť se ji dotčené oblasti upravené novelizací netýkají.
- V červenci 2024 byly vydány novelizace zahrnuté do Výročního zlepšení IFRS, část 11 (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později), které se dotýkají IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 a IAS 7. Novelizace nepřináší zásadní změny v účetních pravidlech, ale zaměřují se zejména na odstranění vnitřních konfliktů v textaci pravidel a vzájemné provázanosti. Fond neočekává zásadní dopad na účetní závěrku.
- V prosinci 2024 byla vydána novelizace IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejnění nazvaná Smlouvy týkající se elektřiny závislé na obnovitelných zdrojích (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později), která upřesňuje a doplňuje existující pravidla s ohledem na specifika smluv o dodávkách elektřiny z obnovitelných zdrojů jako větrná a solární energie. Objem elektřiny vyrobené na základě těchto smluv se může měnit v závislosti na neovlivnitelných faktorech, jako jsou povětrnostní podmínky. Současné účetní požadavky nemusí dostatečně reflektovat, jak tyto smlouvy ovlivňují výkonnost společnosti. Fond neočekává zásadní dopad na účetní závěrku.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS vydané IASB, avšak dosud nepřijaté EU

K datu schválení této zkrácené mezitimní účetní závěrky nebyly dosud následující standardy a novelizace, dříve vydané IASB, schváleny Evropskou komisí pro užití v EU:

- V prosinci 2024 vydány úpravy IFRS 9 a IFRS 7 – Smlouvy vázané na přírodně závislou elektřinu, očekávaná účinnost od 1. ledna 2026. Tato novela zavádí specifické požadavky pro finanční instrumenty, jejichž podmínky jsou vázány na spotřebu elektřiny závislou na přírodních podmínkách. Fond neočekává žádný dopad na účetní výkazy.
- V květnu 2024 vydány úpravy IFRS 9 a IFRS 7 – Klasifikace a měření finančních nástrojů, očekávaná účinnost od 1. ledna 2026. Novelizace upravuje pravidla pro klasifikaci a měření finančních nástrojů, zejména s ohledem na uznávání a zrušení finančních závazků při využití elektronických platebních systémů. Změny mají za cíl sjednotit praxi mezi subjekty a zvýšit transparentnost vykazování finančních instrumentů v účetních závěrkách. Fond neočekává žádný dopad na účetní výkazy.
- V dubnu 2024 vydán IFRS 18 – Presentace a zveřejňování ve finančních výkazech, očekávaná účinnost od 1. ledna 2027. Tato novela nahrazuje některé aspekty stávajícího IAS 1 a přináší strukturovanější výkaz zisku či ztráty, zavádí nové mezisoučty (např. provozní zisk a zisk před financováním a zdaněním) a stanoví přísnější požadavky na zveřejňování informací, včetně pravidel pro prezentaci ne-GAAP ukazatelů. Tento standard bude mít vliv na strukturu účetních výkazů fondu.

- V květnu 2024 vydán IFRS 19 – Dceřiné společnosti bez veřejné odpovědnosti – Zveřejňování, očekávaná účinnost od 1. ledna 2027. Tato změna cílí na usnadnění účetního vykazování u dceřiných společností, které nejsou povinny poskytovat plnou veřejnou účetní závěrku. Novelizace stanoví, za jakých podmínek může společnost uplatnit snížené požadavky na zveřejňování, čímž se zjednodušuje konsolidace a zvyšuje srozumitelnost finančních informací. Fond neprovádí konsolidaci, a proto neočekává žádný vliv na účetní výkazy.

Fond očekává, že tyto novelizace nebudou mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.

3. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY

Některé částky v této zkrácené mezitimní účetní závěrce byly stanoveny na základě účetních úsudků a s použitím odhadů a předpokladů. Tyto odhady a předpoklady vycházejí z předchozích zkušeností a dalších podkladů, například z plánů a prognóz budoucího vývoje, které jsou v současnosti považovány za realistické. Vzhledem k tomu, že s těmito předpoklady a odhady je spojena určitá míra nejistoty, může dojít v budoucnu na základě skutečných výsledků k úpravě účetní hodnoty souvisejících aktiv a závazků.

Účetní úsudky, odhady a předpoklady jsou pravidelně přehodnocovány a jejich změny jsou promítány do hodnot zobrazených v účetnictví.

Při sestavení zkrácené mezitimní účetní závěrky byly použity následující nejvýznamnější účetní úsudky, odhady a předpoklady:

Významné předpoklady a odhady

i. Reálná hodnota investičního majetku

Úsudky a odhady reálné hodnoty investičního majetku s sebou nesou riziko, že mohou vést k významným úpravám v jeho hodnotě. Reálná hodnota investičního majetku je stanovena na základě kvalifikovaného odhadu určeného nezávislým znalcem. Kvalifikované odhady jsou stanoveny na základě modelu diskontovaných peněžních toků. Příprava tohoto odhadu zahrnuje využití předpokladů, jako jsou výnosy a očekávané peněžní toky z pronájmu. Změna v těchto předpokladech může vést ke zvýšení nebo snížení hodnoty investičního majetku.

ii. Reálná hodnota finančních nástrojů a investičního majetku

Informace o předpokladech a odhadech, které mají významný vliv na vykazovanou reálnou hodnotu finančních nástrojů a investičního majetku, jsou popsány v bodu 28.

4. ZMĚNA ÚČETNÍCH STANDARDŮ

K datu 1. ledna 2026 Fond přijal všechny mezinárodní účetní standardy platné pro období začínající po 1. lednu 2026. Přijetí těchto standardů nemělo žádný významný dopad na zkrácenou mezitimní účetní závěrku Fondu.

5. TRŽBY Z NÁJMU A POSKYTOVANÝCH SLUŽEB

tis. Kč	30. 6. 2026	30. 6. 2025
Nájemné	22 404	20 428
Služby spojené s pronájmem	3 706	3 931
Celkem	26 110	24 359

6. VÝNOSY Z INVESTIC DO PODNIKŮ POD SPOLEČNÝM VLIVEM

tis. Kč	30. 6. 2026	30. 6. 2025
Přecenění investic do společnosti	0	0
Celkem	0	0

Výnosy z přecenění investic do podniků pod společným vlivem jsou zahrnuty v celkovém přecenění investičního majetku (viz bod 5.).

7. ZISKA/ZTRÁTA Z OSTATNÍCH FINANČNÍCH AKTIV A ZÁVAZKŮ

tis. Kč	30. 6. 2026	30. 6. 2025
Přecenění dl. závazků	0	-7 066
Přecenění dl. pohledávky	3	60
Celkem	3	-7 006

8. NÁKLADY SOUVISEJÍCÍ S NEMOVITOSTMI

tis. Kč	30. 6. 2026	30. 6. 2025
Znalecké posudky, projektová dokumentace	243	619
Správa fondu	5 656	5 565
Spotřeba energie	1 425	3 893
Opravy a udržování	1 078	764
Odvoz odpadu	127	187
Celkem	8 529	11 028

9. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	30. 6. 2026	30. 6. 2025
Náklady na administraci	657	644
Náklady na obhospodařování	620	603
Náklady na audit a poradenské služby	1 450	1 107
Náklady na depozitáře	270	270
Poplatky a provize	602	537
Ostatní správní náklady	725	883
Celkem	4 324	4 044

K 30. červnu 2026 ani v roce 2025 nebyly vypláceny odměny klíčovým členům vedení Fondu.

10. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

tis. Kč	30. 6. 2026	30. 6. 2025
Pojistné plnění	29	0
Celkem	29	0

11. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	30. 6. 2026	30. 6. 2025
Pojištění	130	130
Daně a poplatky	593	598
Ostatní provozní náklady	1 358	3 741
Celkem	2 081	4 469

12. FINANČNÍ VÝNOSY

tis. Kč	30. 6. 2026	30. 6. 2025
Úroky z poskytnutých půjček	859	877
Kurzové zisky	20	115
Celkem	879	992

13. FINANČNÍ NÁKLADY

tis. Kč	30. 6. 2026	30. 6. 2025
Nákladové úroky	6 521	6 873
Bankovní poplatky	61	20
Úschova CP	61	60
Kurzové ztráty	22	632
Celkem	6 665	7 585

14. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Fond je základním fondem z pohledu Zákona o daních z příjmů a základní daňová sazba uplatňovaná na základ daně tak činí 5 %. Daňová povinnost je kalkulována na základě výsledku hospodaření určeného dle účetních a daňových předpisů České republiky (dále jen „CAS“) a změny hodnoty odložené daně z titulu přechodných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotu aktiv a závazků.

15. INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ

tis. Kč	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Stav k 1. lednu	838 991	982 477
Přirůstky	9 230	22 874
Úbytky	0	- 7 839
Majetek určený k prodeji	0	-172 632
Dopad změn reálné hodnoty	0	14 111
Stav k 30. červnu a 31. prosinci	848 221	838 991

Investiční majetek je tvořen:

- 1.) Areálem Kbely – uzavřeným areálem o rozloze cca 150 000 m² v severovýchodní části Prahy, na uzlu hlavních výpadovek silnic na Ústí nad Labem, Mladou Boleslav a Hradec Králové a v těsné blízkosti letiště Kbely.
- 2.) Pozemky v katastrálním území Letňany o rozloze cca 2 140 m²
- 3.) Polynfunčním domem v katastrálním území Praha 9 Libeň. Jedná se o rezidenční zástavbu zahrnující i komerční jednotky.

Majetek je prvotně oceněn v pořizovacích cenách a následně přeceňován znaleckým posudkem, vždy ke konci účetního období. V průběhu sledovaného období nedošlo ke změnám trhu, které by významně ovlivnily cenu majetku.

Tržní hodnota nemovitostí, které jsou zastaveny ve prospěch věřitelů, činí k 30. červnu 2026 celkově hodnotě 964 392 tis. Kč.

16. INVESTICE DO PODNIKŮ POD SPOLEČNÝM VLIVEM A V DCEŘINNÝCH SPOLEČNOSTECH

Podnik pod společným vlivem	Oblast působení	Země působení	Vlastní kapitál			Investice		
			30.6. 2026	31.12. 2025	30.6. 2026	Změny	Přecenění	31.12. 2025
Prague North Enterprise a.s.	Pronájem nemovitostí, provádění staveb	Česká republika	50 %	50 %	76 684	-	-	76 684
Residenz Heidenau Projekt GmbH (HRB 246306)	Výstavba nemovitostí	Německo	50 %	50 %	0	-	-	0
Nové Kbely a.s. (IČO: 237 29 546)	Nákup, prodej, správa nemovitostí	Česká republika	100 %	100 %	1 812	-	-	1 812

Investice do podniků pod společným vlivem byly prvotně oceněny v pořizovací ceně a pro účely sestavení účetní závěrky jsou přeceňovány na reálnou hodnotu. V průběhu účetního období nedošlo k 30.06.2026 k přecenění a reálná hodnota investice je stanovena znaleckým posudkem k 31.12.2025.

Přijaté podíly na zisku z investic do podniků pod společným vlivem byly k 30. červnu 2026 0 tis. Kč. a k 31. prosinci 2025 ve výši 0 tis. Kč.

17. MAJETEK URČENÝ K PRODEJI

Položka Majetek určený k prodeji představuje překlasifikaci Investičního majetku na Majetek určený k prodeji z důvodu záměru a plánu prodeje daného majetku do jednoho roku.

tis. Kč	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Majetek určený k prodeji do 1 roku	215 835	215 835
Celkem	215 835	215 835

18. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Pohledávky z obchodních vztahů	4 753	4 225
Opravné položky k pohledávkám z obchodních vztahů	-402	-402
Poskytnuté provozní zálohy	1 309	3 390
Poskytnuté zálohy na DPPO	2 629	2 326
Dohadné účty aktivní	1 782	3 224
Náklady příštích období	1	28
Příjmy příštích období	857	41
Pohledávky vůči akcionářům	0	0
Celkem	10 929	12 832

Pohledávky z obchodních vztahů jsou tvořeny krátkodobými obchodními pohledávkami a dlouhodobou pohledávkou v původní výši 9 680 tis. Kč za společností ASTRON print s.r.o. se

splatnosti 31. prosince 2026. Pohledávka byla částečně uhrazena a přeceněna. Její reálná hodnota byla k 30. červnu 2026 ve výši 1 316 tis. Kč (k 31. prosinci 2025 ve výši 1 382 tis. Kč).

19. POSKYTNUTÉ ZÁPŮJČKY

tis. Kč	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Půjčky	33 851	32 977
Celkem	33 851	32 977
Dlouhodobé	33 692	32 818
Krátkodobé	159	159
Celkem	33 851	32 977

20. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

tis. Kč	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Běžné účty u bank	2 430	16 773
Celkem	2 430	16 773

21. VLASTNÍ KAPITÁL A ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ K INVESTIČNÍM AKCIÍM

K 30. červnu 2026 byl upsaný základní kapitál ve výši 2 000 tis. Kč a tvořilo ho 100 000 ks (k 31. prosinci 2025: 100 000 ks) zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem představenstva.

Fond dále vydává investiční akcie. K 30. červnu 2026 Fond emitoval 559 097 605 ks investičních akcií (k 31. prosinci 2025: 559 097 605 ks).

FONDOVÝ KAPITÁL

V Kč	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks)	100 000	100 000
Fondový kapitál zakladatelské části (Kč)	1 760 884	1 760 884
Fondový kapitál na zakladatelskou akcií (Kč):	17,61	17,61
Počet vydaných investičních akcií (ks)	559 097 605	559 097 605
Fondový kapitál investiční části (Kč)	867 117 889	862 425 045
Fondový kapitál na investiční akcií (Kč):	1,5509	1,5425

ZISK NA AKCII

tis. Kč	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Zisk na zakladatelskou akcií (Kč)	0	0
Zisk na investiční akcií (Kč)	0,0084	0,0098

22. PŘIJATÉ ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY

tis. Kč	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Půjčky od nebankovních subjektů	89 884	92 395
Bankovní úvěry	143 842	146 391
Celkem	233 726	238 786
Dlouhodobé	167 799	169 905
Krátkodobé	65 927	68 881
Celkem	233 726	238 786

K 30. červnu 2026 a k 31. prosinci 2025 jsou podmínky pro úročené dlouhodobé půjčky následující:

Půjčka	Závazek k 30.06.2026	Závazek k 31.12.2025	Rok splatnosti	Úroková míra
Unicredit Bank	143 842	146 391	2030	70% jistiny (6,08 %), 30% jistiny (2,19 % + 3m PRIBOR)
OR Holding	5 934	5 826	2030	4,00 %
Vinohrady Investment	10 561	10 363	2030	4,0 %
Vinohrady Investment	7 462	7 325	2030	4,0 %
Celkem	167 799	169 905		

K 30. červnu 2026 jsou podmínky pro úročené krátkodobé půjčky následující:

Půjčka	Závazek k 30.06.2026	Rok splatnosti	Úroková míra
OR Holding B.V.	4 818	2026	6,00 %
OR Holding B.V.	11 539	2026	6,00 %
Park Kbely s.r.o.	6 157	2026	6,00 %
Alan Gütl	17 418	2026	6,00 %
Alan Gütl	8 451	2026	6,00 %
Alan Gütl	4 808	2026	6,00 %
Alan Gütl	31	2026	6,00 %
Alan Gütl	6 242	2026	6,00 %
J. Šetková	4 107	2026	6,00 %
Eugen Roden	23	2026	6,00 %
Olperer	2 333	2026	6,00 %
Celkem	65 927		

K 31. prosinci 2025 jsou podmínky pro úročené krátkodobé závazky následující:

Půjčka	Závazek k 31. 12. 2025	Rok splatnosti	Úroková míra
OR Holding B.V.	4 694	2026	6,00 %
OR Holding B.V.	11 272	2026	6,00 %
Park Kbely s.r.o.	6 249	2026	6,00 %
Alan Gütl	15 405	2026	6,00 %
Alan Gütl	8 341	2026	6,00 %
Alan Gütl	4 757	2026	6,00 %
Alan Gütl	147	2026	6,00 %
Alan Gütl	9 710	2026	6,00 %
J. Šetková	4 108	2026	6,00 %
Eugen Roden	1 763	2026	6,00 %
Olperer	2 435	2026	6,00 %
Celkem	68 881		

Půjčky od nebankovních subjektů jsou zajištěny zastaveným majetkem, viz bod 12.

23. ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK

tis. Kč	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Odložený daňový závazek	47 152	46 715
Celkem	47 152	46 715

Výše odloženého daňového závazku byla k 30. červnu 2026 stanovena 5% sazbou daně jednotlivě z rozdilů zůstatkové účetní a daňové hodnoty investičního majetku ve výši 930 872 tis. Kč (2025: 930 872 tis. Kč), nedokončených investic ve výši 9 230 tis. Kč (2025: 0 Kč) a dlouhodobých závazků ve výši 2 936 tis. Kč (2025: 3 430 tis. Kč).

24. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Závazky z obchodních vztahů	10 394	4 978
Přijaté kauce	3 607	3 637
Přijaté provozní zálohy	23 235	24 086
Závazky vůči akcionářům	0	0
Dohadné účty pasivní	2 454	4 491
Závazky z titulu DPH	361	6 053
Ostatní závazky	31	31
Výnosy příštích období	33	1 881
Výdaje příštích období	1 651	2 821
Celkem	41 766	47 978
Dlouhodobé	3 607	3 637
Krátkodobé	38 159	44 341
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	41 766	47 978

25. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Fond v účetním období předal hodnoty k obhospodařování ve výši 1 190 839 tis. Kč (31. prosince 2025: 1 196 981 tis. Kč)

26. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond evidoval za sledovaná období následující vztahy se spřízněnými osobami.

tis. Kč	30. 6. 2026		2026	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
Ing. Alan Gütl	0	36 950	0	976
Eugen Roden	0	23	0	6
Park Kbely s.r.o.	42	8 125	92	7 003
Prague North Enterprise a.s.	3 141	0	808	0
Olperer s.r.o.	0	2 333	0	68
Residenz Heidenau Projekt GmbH	30 760	0	800	1
Ugav s.r.o.	4	36	3	140
Vinohrady Investment s.r.o.	0	18 023	0	334
Nové Kbely a.s.	0	0	0	0
Celkem	33 124	68 005	1 479	8 848

tis. Kč	31. 12. 2025		2025	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
Ing. Alan Gütl	0	38 360	0	1 826
Eugen Roden	0	1 763	0	609
Olperer s.r.o.	0	2 435	0	67
Ugav s.r.o.	0	60	18	376
Prague North Enterprise a.s.	3 222	0	1 425	2 566
Park Kbely s.r.o.	0	7 584	0	13 774
Rezidenz Heidenau Projekt GmbH	29 961	0	1 592	1 158
Vinohrady Investment s.r.o.	0	17 689	0	674
Nové Kbely a.s.	0	0	0	188
Celkem	33 183	67 891	3 035	21 238

27. FINANČNÍ NÁSTROJE – ŘÍZENÍ RIZIK

Fond je vystaven vlivu tržního rizika a dalších rizik v důsledku své všeobecné investiční strategie v souladu se svým statutem.

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím investic do nemovitostí, akcií, podílů, resp. jiných forem účasti na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. V této souvislosti nejsou třetími osobami poskytovány žádné záruky za účelem ochrany investorů.

Fond dále investuje také do investičního majetku a finančních aktiv s cílem zhodnotit volné prostředky Fondu v rozsahu, ve kterém není možné prostředky Fondu umístit do vhodných jiných investic v souladu se Statutem, popř. ve kterém to je nezbytné k akumulaci prostředků Fondu pro realizaci ostatních investic.

Všechna aktiva Fondu jsou investována v rámci České a Slovenské republiky.

(a) Tržní riziko

Tržní riziko vyplývá ze změn vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých aktiv Fondu. Hodnota majetku, do něhož Fond investuje, může stoupat nebo klesat v závislosti na změnách ekonomických podmínek, úrokových měr a způsobu, jak je hodnota majetku vnímána trhem. Tržní

riziko je obecné riziko spojené s filozofií investice do investičního Fondu, investor v souladu se statutem Fondu před svou investicí toto obecné riziko akceptoval.

Fond může investovat pouze do aktiv definovaných ve Statutu Fondu. Snížení investičního rizika ve Fondu bude zajištěno nejenom prostřednictvím diverzifikace, ale zejména aktivním řízením investic Investiční společností prostřednictvím Projektového ředitele / Projektových ředitelů určených Investiční společností pro každou obchodní korporaci, jejíž obchodní účast je v majetku Fondu. Projektový ředitel / Projektoví ředitelé budou formulovat strategické cíle určené Investiční společností pro danou obchodní korporaci, jež maximalizují dividendový výnos korporace nebo růst její hodnoty, a budou dohlížet na jejich naplňování.

Riziko koncentrace

Analýza investičních aktiv podle struktury

	Podíl na celkové hodnotě aktiv	
	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Investice do nemovitosti	71,29 %	70,09 %
Majetek určený k prodeji	18,14 %	18,03 %
Investice do podniků pod společným vlivem	6,60 %	6,56 %
Celkem	96,03 %	94,68 %

Dalším významným rizikem, kterému je Fond vystaven, je riziko spojené s možností selhání obchodní korporace, ve které má Fond obchodní účast nebo za níž má Fond pohledávku. Obchodní korporace, ve kterých má Fond obchodní účast, mohou být dotčeny podnikatelským rizikem. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní hodnoty obchodní účasti v takové osobě či jejímu úplnému znehodnocení (úpadek takové osoby), resp. nemožnosti jejího prodeje.

Úrokové riziko

Fond je vystaven úrokovému riziku vzhledem ke skutečnosti, že drží úročená aktiva a závazky. Účetní hodnota úročených aktiv a závazků je zahrnuta do období, ve kterém dochází k jejich splatnosti nebo změně úrokové sazby, a to v tom období, které nastane dříve.

Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Fond není vystaven významnému měnovému riziku. K 30. červnu 2024 a 31. prosinci 2023 Fond vykazoval převažující část aktiv a závazků v Kč.

(b) Úvěrové riziko

Fond je vystaven úvěrovému riziku z titulu svých obchodních a investičních aktivit. Úvěrové riziko Fondu spočívá zejména v tom, že subjekty, které mají platební závazky vůči Fondu, nedodrží svůj závazek.

Fond investuje zejména

- do pohledávek za obchodními korporacemi, jejichž obchodní účasti jsou v majetku Fondu či Fond hodlá tyto obchodní účasti pořídit,
- za účelem získání ovládajícího podílu Fondu
- investiční majetek.

Investiční a finanční aktiva, do nichž bude Fond investovat, mohou být zajištěné i nezajištěné a nejsou omezeny ratingem dlužníka.

Úvěrové riziko se bude Fond snažit minimalizovat zejména výběrem protistran dosahujících dostatečné úrovně bonity, nastavením objemových limitů na pohledávky vůči jednotlivým protistranám a vhodnými smluvními ujednáními. Nicméně úvěrové riziko může být kombinováno s nepříznivým vývojem některé z obchodních korporací, jejíž obchodní účast se bude nalézat v majetku Fondu, protože obchodní korporace budou úvěrovány bankou/bankami (resp. Obecně finančními institucemi), které budou v případě neplnění závazků spočívajících v dodržování určitých finančních ukazatelů oprávněné učinit okamžitě splatnými jimi poskytnuté úvěry, přičemž takové neplnění finančních ukazatelů může být právě důsledkem nepříznivého vývoje trhu, na němž působí daná obchodní korporace.

Vzhledem k výše uvedenému úvěrové riziko bude souviset s celkovým investičním rizikem a výběrem cílových majetkových účastí.

(c) Riziko likvidity

Riziko likvidity vzniká z typu financování aktivit společnosti a řízení jejich pozic, např. v okamžiku, kdy společnost není schopna financovat svá aktiva nástroji s vhodnou splatností nebo likvidovat/prodat aktiva za přijatelnou cenu v přijatelném časovém horizontu.

Vzhledem k charakteru trhu jednotlivých typů cílových aktiv, která mohou tvořit zásadní část majetku Fondu, je třeba upozornit na skutečnost, že zpeněžení takového aktiva při snaze dosáhnout nejlepší ceny je časově náročné. V krajním případě může riziko likvidity vést až k likviditní krizi.

28. KLASIFIKACE FINANČNÍCH NÁSTROJŮ

Od 1. ledna 2018 účetní jednotka přijala mezinárodní účetní standard IFRS 9. Vzhledem k tomu, že účetní jednotka v souladu se svými interními předpisy a statutem sleduje výkonnost a řídí investiční fond na bázi reálného hodnoty, nedošlo aplikaci IFRS 9 ke změně klasifikace a ocenění finančních nástrojů, které jsou od 1. ledna 2018 dle IFRS 9 klasifikovány jako finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou do výsledku hospodaření.

Fond zveřejňuje informace požadované účetním standardem IFRS 7. Fond vykazuje všechna finanční aktiva a finanční závazky v kategorii FVTPL (reálná hodnota vykázaná do zisku nebo ztráty) jelikož v souladu se svými interními předpisy a statutem sleduje výkonnost a řídí investiční fond na bázi reálné hodnoty.

Vzhledem ke krátkodobé splatnosti pohledávek, ostatních aktiv, závazků a ostatních závazků lze vykázanou účetní hodnotu považovat za reálnou hodnotu.

29. REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ

Nejlepším dokladem reálné hodnoty jsou tržní ceny kotované na aktivním trhu. Pokud jsou takové ceny k dispozici, používají se pro stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku (**úroveň 1** hierarchie stanovení reálné hodnoty).

V případě, že je za účelem stanovení hodnoty použita tržní kotace, nicméně z důvodu omezené likvidity nelze trh považovat za aktivní (na základě dostupných ukazatelů likvidity trhu), je nástroj klasifikován jako spadající do **úrovně 2**.

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně zjištělé tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjištělé, je nástroj klasifikován v rámci **úrovně 2** hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na **úrovní 2** obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility.

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjištělých tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjištělé. Je-li určitý objektivně nezjištělý vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci **úrovně 3** hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na **úrovní 3** se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu apod.) a posouzení Administrátora.

Ostatní aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

Pozice v rámci úrovně 3 zahrnuje jeden nebo více významných vstupů, jež nejsou na trhu přímo zjištělé. Odpovědnost za oceňování pozice na reálnou hodnotu je na Administrátoru Fondu. Mezi aktiva, která jsou oceňována reálnou hodnotou v rámci úrovně 3, se řadí ostatní dlouhodobá finanční aktiva a pasiva.

Majetkové účasti a ostatní investiční aktiva (investiční majetek), pohledávky a pasiva oceňované reálnou hodnotou proti ziskům nebo ztrátám jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků. Bezprostředně po akvizici těchto aktiv mohou být na základě posouzení Administrátora oceněna aktiva pořizovací cenou, pokud Administrátor dojde k závěru, že tato cena zobrazuje aktuální tržní hodnotu investice lépe nebo aktuálněji než hodnota stanovená znaleckým posudkem.

Majetek jako Investiční příležitost ve fondu jsou majetkové účasti ve společnostech a ostatní investiční aktiva. Majetkové účasti ve společnostech a ostatní investiční aktiva jsou oceněny reálnou hodnotou. Reálná hodnota je stanovována minimálně jedenkrát ročně znaleckým posudkem, a to k poslednímu dni účetního období, není-li s ohledem na pozorovatelné chování odpovídajícího trhu shledán důvod k ocenění častěji.

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 zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů a tím vyhovuje pojetí ceny obvyklé. Za cenu obvyklou lze považovat cenu tržní, tak jak je definována mezinárodními oceňovacími standardy. Tržní hodnota je odhadem finanční částky a je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGOVA (The European Group of Valuers) a s mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval mezinárodní výbor pro standardy oceňování IVSC (International Valuation Standards Committee) jako „odhadovaná částka, za kterou by měly být majetky k datu ocenění směněny v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku“.

Pro stanovení hodnoty majetkové účasti ve společnostech 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).

V následující tabulce jsou uvedeny metody ocenění pro daná aktiva a závazky a nepozorovatelné vstupy, které jsou aplikovány v rámci daných metod ocenění.

Typ aktiva / závazku	Metoda ocenění	Významné nepozorovatelné vstupy	Vliv nepozorovatelných vstupů na reálnou hodnotu aktiva/závazku
	<i>Porovnávací metoda.</i> Je založena na porovnání oceňované nemovitosti s obdobnými porovnatelnými nemovitostmi obchodovanými v nedávné minulosti s nemovitostí oceňovanou. Tato metoda byla použita pro ocenění pozemků.	- cena za m ² pozemků 4,6 - 12 tis. Kč	Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě, že:
Investiční majetek	<i>Věcná hodnota</i> je reprodukční cena snižená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Tato metoda byla použita pro ocenění budov/staveb u kterých nebyla použita výnosová nebo porovnávací metoda.	- cena za m ³ (JC) staveb 2,9 - 6,5 tis. Kč	
	<i>Výnosové ocenění na základě metody dosažitelného čistého ročního výnosu (příjmu)</i> dle tržního nájemného na m ² a kapitalizační	- Tržní nájemné na m ² - Očekávaný růst tržního nájemného	- Tržní nájemné na m ² bude vyšší - Očekávaný růst tržního nájemného bude vyšší

	míry. Použita u 4 objektů (stavba č.p. 1107, č.p. 1108, č.p. 1116, č.p. 1121)	– Výpadky z nájmu	– Období výpadku z nájmu a úlevy z nájemného budou kratší
		– Míra obsazenosti	– Míra obsazenosti bude vyšší
		– Úlevy z nájemného	– Diskontní míra bude nižší
		– Diskontní míra	– Kapitalizační míra (yield) bude nižší
		Kapitalizační míra (yield) 7,00 %	
Investice do podniků pod společným vlivem	<i>Majetková metoda</i> (na principu reálných hodnot) vycházející z tržní hodnoty jednotlivých složek majetku a závazků.	– hodnoty majetku, které jsou zjištěny samostatně pro jednotlivé jeho části	Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě, že:
			– cena za m ² bude vyšší
			– reálné hodnoty aktiv použitých při srovnání budou vyšší
Dlouhodobá pohledávka	<i>Reálná hodnota pohledávky.</i> Nominální hodnota pohledávky je podrobena korekci, která je odůvodnitelná z časového hlediska a zohledňuje časový interval mezi dnem ocenění a splacení (tj. 5 let). Reálná hodnota neobsahuje žádné srážky z titulu rizika nezaplacení pohledávky.	– Očekávaný budoucí tok z pohledávky	Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě, že:
		– Doba splatnosti	– Diskontní míra bude nižší
		– Obvyklá úroková míra	

30. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Do datu sestavení zkrácené mezitimní účetní závěrky nedošlo k žádným významným událostem. Tato zkrácená mezitimní účetní závěrka byla schválena představenstvem Fondu.

V Praze dne 30. 9. 2026

Petr Janoušek

30.9.2026 12:33:47

ID: 01a0f1e0-a922-7027-98ee-1c4331c466bc

 DigiSign.org

Maloja Investment SICAV a. s.
AMISTA investiční společnost, a.s.
Člen představenstva
Ing. Petr Janoušek

PŘÍLOHA – ZKRÁCENÉ MEZITÍMNÍ FINANČNÍ VÝKAZY NEINVESTIČNÍ A INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU
ZKRÁCENÉ MEZITÍMNÍ FINANČNÍ VÝKAZY NEINVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 30. 6. 2026 – NEINVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

Aktiva

tis. Kč	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Krátkodobá aktiva	1 077	1 077
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1 077	1 077
Aktiva celkem	1 077	1 077

Pasiva

tis. Kč	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Základní kapitál	2 000	2 000
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	-239	-239
Vlastní kapitál	1 761	1 761
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	-684	-684
Pasiva celkem	1 077	1 077

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2026 DO 30. 6. 2026 – NEINVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

tis. Kč	Od 1. 1. do 30. 6. 2026	Od 1. 1. do 30. 6. 2025
Tržby z nájmu a poskytovaných služeb	0	0
Zisk/ztráta z investic do nemovitostí	0	0
Výnosy z investic do podniků pod společným vlivem	0	0
Zisk/ztráta z ostatních finančních aktiv a závazků	0	0
Náklady související s nemovitostmi	0	0
Správní náklady	0	0
Ostatní provozní výnosy	0	0
Ostatní provozní náklady	0	0
Finanční výnosy	0	0
Finanční náklady	0	0
Výsledek před zdaněním	0	0
Daň z příjmu	0	0
Přírůstek čistých aktiv připadajících na držitele zakladatelských akcií po zdanění	0	0

ZKRÁCENÉ MEZITÍMNÍ FINANČNÍ VÝKAZY INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 30. ČERVNU 2026 – INVENSTIČNÍ ČÁSTI FONDU

Aktiva

tis. Kč	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	2 430	16 773
Majetek určený k prodeji	215 835	215 835
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	10 929	12 832
Poskytnuté zápůjčky	33 851	32 977
Investice do podniků pod společným vlivem a v dceřiných společnostech	78 486	78 496
Investice do nemovitosti	848 221	838 991
Aktiva celkem	1 189 762	1 195 904

Pasiva

tis. Kč	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Základní kapitál	0	0
Nerozdělené zisky	0	0
Vlastní kapitál celkem	0	0
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	41 766	47 978
Přijaté zápůjčky a úvěry	233 726	238 786
Odložený daňový závazek	47 152	46 715
Závazky celkem bez čistých aktiv připadajících k investičním akciím	322 644	333 479
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	867 118	862 425
Pasiva celkem	1 189 762	1 195 904

**ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ
ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2026 DO 30. ČERVNA 2026 – INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU**

tis. Kč	Za rok od 1. ledna 2026 do 30. června 2026	Za rok od 1. ledna 2025 do 30. června 2025
Tržby z nájmu a poskytovaných služeb	26 110	24 359
Zisk/ztráta z investic do nemovitosti	0	0
Výnosy z investic do podniků pod společným vlivem	0	0
Zisk/ztráta z ostatních finančních aktiv a závazků	3	-7 006
Náklady související s nemovitostmi	-8 529	-11 028
Správní náklady	-4 324	-4 044
Ostatní provozní výnosy	29	0
Ostatní provozní náklady	-2 081	-4 469
Finanční výnosy	879	992
Finanční náklady	-6 665	-7 585
Výsledek před zdaněním	5 422	-8 781
Daň z příjmu	-729	-227
Přírůstek čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií po zdanění	4 693	-9 008
Zisk na investiční akcii	0,0097	-0,0157