

Pololetní finanční zpráva

Maloja Investment SICAV a.s.

za období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023



Obsah

Čestné prohlášení	4
Údaje o Fondu	5
Zkrácená mezitimní účetní závěrka k datu 30. 6. 2023	19

Pro účely pololetní zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	Maloja Investment SICAV a.s., IČO:05259797, se sídlem Mladoboleslavská 1108, 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. 2023 do 30. 6. 2023
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 26. 9. 2023

Maloja Investment SICAV a. s.
AMISTA investiční společnost, a.s.
Člen představenstva
Ing. Michal Kusák, PhD.

Údaje o Fondu

1. PROFIL FONDU

Fond:	Investiční fond kvalifikovaných investorů
Obchodní firma:	Maloja Investment SICAV a.s.
Sídlo:	Mladoboleslavská 1108, 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
Zapísovaný 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 Pobřežní 620/3, 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 30. 6. 2023: 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. 2023: 100.000 ks

Investiční akcie

Hodnota investiční akcie: k datu sestavení pololetní zprávy není hodnota stanovována
k datu 30. 6. 2023: **1,1225 Kč**

Druh: kusové akcie

Forma: na jméno

Podoba: zaknihovaná

Počet kusů: 599 830 229 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. 2023 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 %	36 934
Residenz Heidenau Projekt GmbH (HRB 246306)	Výstavba nemovitostí	Německo	50 %	177

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. 2023 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 tyto skutečnosti:

- Dokončení poslední etapy vnitřních úprav obchodního centra (stavba SO 02), dokolaudace celého objektu
- Rozvoj nabídky nájemních prostor a dalších obchodních příležitostí v objektu SO 02
- Rekonstrukce části areálový inženýrských sítí

- Zahájení projektu výstavby rezidenčního domu u Drážďan v Německu
- Dostavba projektu Loko – Libeň, kolaudace objektu
- Rozvoj nabídky nájemních prostor a dalších obchodních příležitostí v objektu Loko – Libeň

Vyjádření k dopadům pandemie COVID-19 za Účetní období:

Vzhledem k fixním výkupním cenám, které mají portfoliové společnosti státem garantovány nedošlo k žádnému poklesu v tržbách oproti plánům. Fond neustále sleduje legislativní vývoj ve věci případné úpravy garantovaných výkupních cen, avšak do termínu vypracování výroční zprávy nebylo vydáno žádné vládní rozhodnutí, které by tyto výkupní ceny upravovalo.

Fond nepožádal o veřejnou podporu v souvislosti se zmírněním dopadu COVID-19. Fond nepřijal žádná opatření v souvislosti se zmírněním dopadu COVID-19, jelikož ve společnostech ve vlastnictví Fondu nedošlo k žádnému přerušování výroby ani poklesu likvidity. Fond nehodlá v souvislosti s COVID-19 měnit své cíle ani investiční strategii.

Z hlediska akvizičních příležitostí Fond prozatím nepozoruje výrazné změny cen energetických společností, ale je připraven využít případný pokles cen k případné akvizici a rozšíření svého portfolia.

Fond pečlivě sleduje geopolitický vývoj v souvislosti s konfliktem na Ukrajině. Již během prvního kvartálu jsme zaznamenali významné zvýšení zájmu odborné i laické veřejnosti o problematiku obnovitelných zdrojů jako alternativy pro uhlí a plyn.

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. 2023 do 30. 6. 2023 skončilo ziskem po zdanění ve výši 92 356 tis. Kč. To je nárůst o 70 552 tis. Kč oproti srovnatelnému období, kdy ve srovnatelném období vykázal Fond v investiční části zisk 21 804 tis. Kč.

K nárůstu zisku přispělo zejména zvýšení výnosů z investičního majetku oproti srovnatelnému období o 77 358 tis. Kč. Současně došlo ke zvýšení správních nákladů o 2 445 tis. Kč a snížení ostatních provozních nákladů o 586 tis. Kč. Dále došlo ke zvýšení finančních výnosů o 2 591 tis. Kč, ke zvýšení finančních nákladů o 2 431 tis. Kč a ke snížení odložené daně o 1 764 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. Oproti srovnatelnému období se tyto výnosy zvýšily o 77 358 tis. Kč. Nárůst výnosů je způsoben především zvýšením výnosů z prodeje aktiv o 143 591 tis. Kč. V porovnání se srovnávacím obdobím došlo ke snížení výnosů z nájmu a spojených služeb o 4 707 tis. Kč a snížením výnosů z přecenění investičního majetku o 1 548 tis. Kč.

Provozní náklady investiční části Fondu související se správou portfolia (správní náklady) jsou za sledované období ve výši 2 169 tis. Kč a oproti sledovanému období se zvýšily o 585 tis. Kč, a to zejména z důvodu vyšších nákladů na energie, správu fondu a znalecké posudky.

Majetek

Neinvestiční majetek Fondu tvoří bankovní účet se zůstatkem 1 707 tis. Kč.

Aktiva připadající investiční části Fondu se ke konci prvního pololetí 2023 zvýšila o 130 014 tis. Kč na 1 189 064 tis. Kč. Celkový růst je ovlivněn několika faktory, a to především zvýšením hodnoty krátkodobých pohledávek z obchodních vztahů a ostatních aktiv ve výši 89 033 tis. Kč na hodnotu 108 533 tis. Kč. To je způsobeno převážně pohledávkou ve výši 95 630 tis. Kč, která byla uhrazena v 7/2023. Dále došlo ke zvýšení objemu aktiv určených k prodeji ve výši 39 707 tis. Kč a ke zvýšení objemu poskytnutých dlouhodobých půjček ve výši 24 528 tis. Kč. Současně došlo i ke zvýšení peněžních prostředků o 2 964 tis. Kč na 23 532 tis. Kč. Celková změna hodnoty aktiv investiční části Fondu je dále tvořena poklesem hodnoty u ostatních finančních aktiv o 1 014 tis. Kč a nižší hodnotou časově rozlišených aktiv o 142 tis. Kč.

Na konci pololetí tvoří 78,48 % veškerých aktiv připadající na investiční část dlouhodobá aktiva, jejichž podíl na celkových investičních aktivech se oproti počátku roku snížil o 24 840 tis. Kč (tj. o 2,78 %). Krátkodobá aktiva oproti srovnávacímu období vzrostla o 131 370 tis. Kč (tj. o 105,26 %) z důvodu zvýšení hodnoty krátkodobých pohledávek z obchodních vztahů a ostatních aktiv ve výši 89 033 tis. Kč (tj. o 456,58 %) a z důvodu zvýšení hodnoty majetku určeného aktuálně k prodeji o 39 707 tis. Kč (tj. o 109,3 %) na 76 035 tis. Kč.

Největší podíl na aktivech investiční části Fondu k 30. 6. 2023 tvoří investiční majetek v reálné hodnotě 869 154 Kč (pořizovací cena: 486 264 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. 2023 (v Kč)
pozemek	Kbely	1944/1	manipulační plocha – volná	28 217 000,00	33 860 585,80
pozemek	Kbely	1944/38	zastavěná plocha a nádvoří	8 921 500,00	19 882 286,85
stavba	Kbely	1944/38	budova 1 - pronajato	24 891 628,00	59 187 128,55
stavba	Kbely	1944/70-74	budova SO02 – částečně pronajato	8 163 351,00	120 330 205,65
pozemek	Kbely	1944/94	manipulační plocha – volná	17 346 647,94	38 727 169,18
pozemek	Kbely	1944/95	manipulační plocha, venkovní prostor je zčásti pronajatý	17 034 500,00	37 962 765,84
pozemek	Kbely	1944/103	manipulační plocha – areálová komunikace	54 321 895,54	33 146 615,29
pozemek	Kbely	1944/107	manipulační plocha – volná	6 814 500,00	15 186 679,12
pozemek	Kbely	1944/111	manipulační plocha – vjezd do areálu a částečně využívaná pro parkování	13 611 500,00	30 334 332,51
pozemek	Kbely	1944/132	manipulační plocha – volná	11 273 500,00	25 123 909,75
pozemek	Kbely	1944/137	manipulační plocha	6 587 000,00	14 687 464,16
pozemek	Kbely	1944/139	manipulační plocha – volná	7 654 500,00	17 058 674,52
pozemek	Letňany	470/12	orná půda	10 892 966,37	15 495 600,00
pozemek	Letňany	470/13	orná půda	9 727 720,68	13 838 000,00
pozemek	Libeň	3175/11	ostatní plocha – výstavba polyfunkčního objektu	48 815 178,79	138 680 000,00

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

Ve sledovaném období došlo k prodeji nemovitosti:

a.) pozemky (SO01) včetně zpracovaných projektových dokumentací,

b.) pozemky 1944/180 a 1944/181)

v součtové hodnotě 143 591 tis. Kč. Nemovitosti byly prodány se ziskem.

Ve sledovaném období došlo k nákupu nemovitého majetku v hodnotě 1 480 tis. Kč (1944/179).

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

Významnou investicí přesahující limit 1% hodnoty majetku fondu, která není zahrnuta ve výše uvedeném seznamu investičního majetku je investice do Polyfunkčního objektu v katastrálním území Praha 9 Libeň v hodnotě 47 317 tis. Kč.

Informace k pohledávkám:

V aktivech Fondu jsou pohledávky za odběrateli z obchodních vztahů, jedna z pohledávek překračuje sama o sobě hodnotu 1 % celkových aktiv, a to ve výši 95 063 tis. Kč. Tato pohledávka byla v červenci 2023 splacena.

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 762 175 tis. Kč. Fondový kapitál investiční části se oproti srovnatelnému období zvýšil o 155 579 tis. Kč (tj. o 25,65 %).

Na změně, tj. zvýšení fondového kapitálu investiční části klasifikované účetně jako čistá aktiva připadající držitelům investičních akcií, se podílí zejména výsledek hospodaření běžného účetního období v částce 92 356 tis. Kč. V průběhu účetního období nedošlo k zpětným odkupům, výplatě dividend a Fondu nebyly vyplaceny žádné podíly na zisku.

V průběhu sledovaného období došlo na základě rozhodnutí valné hromady k emisi 59 459 229 ks investičních akcií v hodnotě 63 223 tis. Kč. Celkový počet investičních akcií byl tímto způsobem zvýšen na 599 830 229 ks.

Cizí zdroje mimo aktiva, která připadají držitelům investičních akcií, je činnost fondu financována dlouhodobými a krátkodobými závazky.

Dlouhodobé závazky jsou tvořeny především dlouhodobými přijatými úvěry. Tyto úvěry vzrostly oproti srovnávacímu období o 46 807 tis. Kč (tj. o 31,18 %) z důvodu přijetí dvou nových úvěrů a naběhlého příslušenství.

Krátkodobé závazky oproti srovnávacímu období klesly o 64 663 tis. Kč (tj. o 27,96 %). Krátkodobé závazky jsou tvořené především krátkodobými půjčkami a úvěry v hodnotě 95 658 tis. Kč, které se oproti srovnávacímu období zvýšily o 2 111 tis. Kč. Krátkodobé závazky jsou dále tvořeny závazky z obchodních vztahů, daňovými závazky a ostatními pasivy, která se rovněž snížily o 57 179 tis. Kč (tj. o 44,79 %).

6. PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ FONDU

V následujícím pololetí je hlavním cílem Fondu dostavba Polyfunkčního objektu v k.ú. Libeň. Záměrem fondu je využít mírného ožívání hypotečního trhu a zaměřit se na prodej části bytových jednotek nacházejících se v dokončovaném Polyfunkčním objektu. Výnosy z prodeje bytových jednotek fond využije k umoření části úročených závazků. Za zmínku též stojí záměr dokončení a pronájmu zbylých prostor objektu SO 02 – Polyfunkční centrum Kbely.

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 válkou na Ukrajině

Od konce února 2022 docházelo v souvislosti s invazí vojsk Ruské Federace na Ukrajinu k postupnému zhoršování mezinárodní politické situace. Důsledkem konfliktu byl především nárůst cen paliv a energií, vyvolaný omezením dodávek z Ruské Federace do EU, což mělo dopad na celkovou úroveň inflace. Fond nevlastní žádná aktiva, která by byla přímo ovlivněna válečným konfliktem, v důsledku výše uvedeného však může docházet k nárůstu provozních nákladů.

Současný přímý nebo nepřímý dopad ruské invaze na Ukrajinu neměl vliv na podnikání Fondu. Fond neočekává, že by dopady konfliktu měly vliv na finanční pozici, výkonnost, peněžní toky, likviditu, na dodavatelské řetězce, na personální vybavení nebo kybernetickou bezpečnost Fondu. Fond není závislý na komoditách dodávaných z dotčených trhů. Fond na základě výše uvedeného nepřistoupil k aktualizaci řízení rizik.

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 prodejům 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 zhodnocení, představuje riziko stavebních vad jedno z významných rizik, kdy stavební vady mohou významným způsobem snížit hodnotu nabývaných či držných 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
251 28 779	BRET CZ a.s.	ostatní
067 11 251	Čimnické údolí a.s.	ostatní
278 71 347	Kaserer s.r.o.	ostatní
275 47 931	KUGEL-KRKONOŠE s.r.o.	ostatní
272 08 788	MUNOT - FORMTEC, s.r.o.	ostatní
274 36 021	Olperer s.r.o.	ostatní
078 74 839	Park Kbely s.r.o.	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
618 56 754	SEN development s.r.o.	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
076 53 000	VEDELOPE s.r.o.	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

Název:

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

Sídlo: Mladoboleslavská 1108, 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

Název:

Pan: **Ing. Alan Gütl**

Narozena: 13. 5. 1967

Bytem: U invalidovany 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 1108, Kbely, 197 00, Praha 9	100 %
Kaserer a.s.	278 71 347	U Golfu 565, Horní Měcholupy, 109 Praha 10 00 Praha 10	100 %
ALPAKO INVEST, spol. s r.o.	604 91 272	U Golfu 565, Horní Měcholupy, 109 00 Praha 10	50 %
KUGEL-KRKONOŠE s.r.o.	275 47 931	S. K. Neumanna 2708, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice	50 %
Pivovar Nad Kolčavkou a.s.	029 63 469	Lihovarská 1060/12, Libeň, 190 00 Praha 9	66 %
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.)
TYFON a.s.	281 95 477	Roháčova 188/37, Žižkov, 130 00 Praha 3	100 %
Park Kbely s.r.o.	078 74 839	Mladoboleslavská 1108, Kbely, 197 00 Praha 9	51 %

Dále Ovládající osoba v Účetním období přímo vlastnila 43,956 % investičních akcií společnosti Maloja Investment SICAV a.s.

Ve sledovaném období Fond evidoval následující vztahy se spřízněnými osobami:

	k 30. 6. 2023			1-6/ 2023
tis. Kč	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
Ing. Alan Gütl	0	30 073	0	411
Eugen Roden	0	5 058	0	99
Park Kbely s.r.o.	15	19 405	0	6 946
Prague North Enterprise a.s.	47 450	890	2 093	0
Olperer s.r.o.	0	2 057	0	0
Residenz Heidenau Projekt GmbH	24 528	0	62	0
SEN development	0	220	0	0
Ugav s.r.o.	475	13 920	0	389
Celkem	72 468	71 623	2 155	7 845

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

	k 31.12. 2022			1-6/2022
tis. Kč	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
Ing. Alan Gütl	0	29 525	0	410
Olperer s.r.o.	0	2 057	3	100
Kaserer a.s.	0	0	0	0
Ugav s.r.o.	0	13 067	0	0
Prague North Enterprise a.s.	47 670	0	2 242	0
Park Kbely s.r.o.	15	20 795	0	7 159
Celkem	47 685	65 444	2 245	7 669

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

8. OSTATNÍ SKUTEČNOSTI

S účinností od data 13. 2. 2023 došlo k aktualizaci statutu Fondu.

Valná hromada dne 30. 6. 2023 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. 2022 do 31. 12. 2022 (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 Společnost
- 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. 2023 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.

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 vykázaný odděleně pro investiční a neinvestiční část.

Srovnávacím obdobím je v případě:

- Výkazu o finanční situaci konec minulého účetního období, tj. 31.12.2022, které bylo auditováno jako srovnatelné období, tvořící součást účetní závěrky Fondu k 31. 12. 2022, 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 2022.

Zkrácená mezitímní účetní závěrka k datu 30. 6. 2023

AKTIVA

tis. Kč	Poznámka	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Dlouhodobá aktiva		933 964	935 320
Investiční majetek	12	869 154	894 024
Investice do podniků pod společným vlivem	13	37 111	37 111
Poskytnuté půjčky dlouhodobé	14	24 528	0
Ostatní finanční aktiva	15	3 171	4 185
Krátkodobá aktiva		256 177	124 807
Majetek určený k prodeji	16	76 035	36 328
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	17	108 533	19 500
Poskytnuté půjčky krátkodobé	18	47 000	47 192
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	19	24 609	21 645
Časové rozlišení aktiv	20	0	142
Aktiva celkem		1 190 141	1 060 127

VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY

tis. Kč	Poznámka	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	21	2 000	2 000
Výsledek hospodaření běžného období			
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		-239	-239
Vlastní kapitál celkem		1 761	1 761
Dlouhodobé půjčky a úvěry	22	196 928	150 121
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	24	15 827	21 135
Odložený daňový závazek	23	47 497	49 898
Dlouhodobé závazky		260 252	221 154
Krátkodobé půjčky a úvěry	22	95 658	93 547
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	24	69 790	126 967
Časové rozlišení pasiv	25	505	10 100
Krátkodobé závazky		165 953	230 616
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	22	762 175	606 596
Vlastní kapitál a závazky celkem		1 190 141	1 060 127
Hodnota Čistých aktiv na jednu investiční akcii (Kč)		1,2706	1,1225

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2023 DO 30. ČERVNA 2023

tis. Kč	Poznámka	Za období od 1. ledna 2023 do 30. června 2023	Za období od 1. ledna 2022 do 30. června 2022
Výnosy z investičního majetku	5,6	122 218	44 860
Výnosy z investic do podniků pod společným vlivem		0	0
Správní náklady	7	-14 937	-12 492
Čistý provozní výsledek hospodaření		107 281	32 368
Ostatní provozní výnosy		3	1
Ostatní provozní náklady	8	-2 168	-2 754
Provozní výsledek hospodaření		105 116	29 615
Finanční výnosy	9	2 864	273
Finanční náklady	10	-7 992	-5 561
Finanční výsledek hospodaření		-5 128	-5 288
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním		99 988	24 327
Daň z příjmu – splatná	11	-6 873	0
Daň z příjmu – odložená	11	-759	-2 523
Zisk z pokračující činnosti po zdanění		92 356	21 804
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele investičních akcií po zdanění		92 356	21 804
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění		-	-
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření		92 356	21 804
Zisk/ztráta na investiční akcii (v Kč)		0,154	0,040

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2022 DO 30. 6. 2022

tis. Kč	Základní kapitál	Výsledek hospodaření běžného období	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2022	2 000	-	-239	1 761
Převody ve vlastním kapitálu	-	-	-	-
Zisk/ztráta za období	-	-	-	-
Zůstatek k 30.6.2022	2 000	-	-239	1 761

**ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2023 DO 30. 6. 2023**

tis. Kč	Základní kapitál	Výsledek hospodaření běžného období	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2023	2 000		-239	1 761
Převody ve vlastním kapitálu	-		-	-
Zisk/ztráta za období	-		-	-
Zůstatek k 30. 6. 2023	2 000		-239	1 761

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH K INVESTIČNÍM AKCIÍM ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2022 DO 30. ČERVNA 2022

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2022	574 586
Zisk/ztráta za období	21 804
Emise/odkup investičních akcií	0
Zůstatek k 30. 6. 2022	596 390

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH K INVESTIČNÍM AKCIÍM ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2023 DO 30. ČERVNA 2023

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2023	606 596
Zisk/ztráta za období	92 356
Emise/odkup investičních akcií	63 223
Zůstatek k 30. 6. 2023	762 175

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2023 DO 30. ČERVNA 2023

tis. Kč	Od 1. ledna 2023 do 30. června 2023	Od 1. ledna 2022 do 30. června 2022
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním	99 987	24 327
Úpravy o nepeněžní operace		
Změna reálné hodnoty	34 840	-30 857
Tvorba / rozpouštění znehodnocení	-	-
Zisk z prodeje majetku	-106 484	-222
Provozní činnost		
Změna stavu investičního majetku (nákup)	-49 677	-19 327
Změna stavu investičního majetku (přesun)	0	0
Příjmy z aktiv určených k prodeji	106 484	222
Změna stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček	-24 336	0
Změna stavu ostatních aktiv	100 646	3 839
Změna stavu krátkodobých finančních závazků	2 066	98
Změna stavu ostatních závazků	-4 718	-7 806
Zaplacená daň	1 756	0
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti	-40 728	-29 726
Finanční činnost		
Změna stavu dlouhodobých finančních závazků	43 692	27 616
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti	43 692	27 616
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů	2 964	-2 110
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1. 1.	21 645	13 408
Peníze a peněžní ekvivalenty k 30. 6.	24 609	11 298

1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

Charakteristika společnosti

Vznik a charakteristika fondu

Maloja Investment SICAV a.s., IČO: 052 59 797, se sídlem Mladoboleslavská 1108, 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 peněží 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 1108

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 2022 splacen v plné výši.

Identifikační číslo

052 59 797

Představenstvo a členové a dozorčí rady k 30. červnu 2023

Člen představenstva

AMISTA investiční společnost, a.s.

IČO: 274 37 558, Praha 8, Pobřežní 620/3, PSČ 18600

Zastoupení právnické osoby:

Ing. MICHAL KUSÁK, Ph.D., dat. nar. 11. června 1973, 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: Pobřežní 620/3, 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 mezitimní účetní závěrka Fondu byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

- Východiska sestavování zkrácené mezitimní účetní závěrky

Tato zkrácená mezitimní 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 Mezitimní účetní výkaznictví a měla by být vykládána ve spojení s poslední účetní závěrkou za rok končící 31. prosincem 2021 („minulá roční účetní závěrka“). Tato zkrácená mezitimní účetní závěrka je nekonsolidovaná.

K 1. lednu 2023 účetní jednotka aplikovala všechny mezinárodní účetní standardy Evropské unie vydané pro období začínající po 1. lednu 2023.

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

Tato zkrácená mezitimní účetní závěrka je sestavena za období 6 měsíců končící 30. června 2023. Jako srovnatelné údaje jsou ve výkazu o finanční pozici uvedeny zůstatky k 31. prosinci 2022 a ve výkazu zisku a ztráty, výkazu o peněžních tocích a výkazu změn vlastního kapitálu zůstatky za období 6 měsíců končící 30. června 2022.

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 mezitimní 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 části, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

- Přepočtení 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 spoluovládají, 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 hodnotící 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 aktuálním 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 vykazovány v reálné hodnotě snížené o přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním vykazání 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 vyrovnání 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 minulé období se oceňují v částce, která bude dle očekávání získána nebo zaplácena 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 rozdily 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

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.

Standardy dosud neúčinné v EU

- IFRS 14 Časové rozlišení při cenové regulaci (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- Novelizace IAS 1 Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých (vydaná v lednu 2020 včetně novelizace z července 2020, která odkládá počátek účinnosti na 1. 1. 2023)
- Novelizace IAS 12 Daně ze zisku: Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce (vydaná v květnu 2021 s účinností 1. 1. 2023)

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 mezitímní 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 mezitímní účetní závěrky byly použity následující nejvýznamnější účetní úsudky, odhady a předpoklady:

Významné předpoklady a odhady

i. Reálná hodnota investičního majetku

Úsudky a dohady 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 2022 Fond přijal všechny mezinárodní účetní standardy platné pro období začínající po 1. lednu 2022. Přijetí těchto standardů nemělo žádný významný dopad na zkrácenou mezitímní účetní závěrku Fondu.

5. VÝNOSY Z INVESTIČNÍHO MAJETKU

tis. Kč	30. 6. 2023	30. 6. 2022
Nájemné	13 093	11 642
Služby spojené s pronájmem	2 641	2 139
Přecenění investičního majetku	0	30 857
Zisk/ztráta z prodeje aktiv	106 484	222
Celkem	122 218	44 860

6. VÝNOSY Z PŘECENĚNÍ INVESTIC DO PODNIKŮ POD SPOLEČNÝM VLIVEM

tis. Kč	30. 6. 2023	30. 6. 2022
Přecenění investic do společnosti	0	1 548
Celkem	0	1 548

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

7. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	30. 6. 2023	30. 6. 2022
Náklady na depozitáře	150	150
Náklady na obhospodařování	620	482
Náklady na administraci	676	562
Náklady na audit a poradenské služby	1 547	1 780
Znalecké posudky, projektová dokumentace	676	956
Správa fondu	5 788	5 764
Spotřeba energie	2 803	903
Opravy a udržování	53	390
Odvoz odpadu	225	199
Ostatní správní náklady	2 399	1 307
Celkem	14 937	12 492

K 30. červnu 2023 ani v roce 2022 nebyly vypláceny odměny klíčovým členům vedení Fondu.

8. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	30. 6. 2023	30. 6. 2022
Pojištění	243	260
Daně a poplatky	346	384
Ostatní provozní náklady	1 579	2 110
Celkem	2 168	2 754

9. FINANČNÍ VÝNOSY

tis. Kč	30. 6. 2023	30. 6. 2022
Úrokové výnosy	342	273
Úroky z poskytnutých půjček	2 092	0
Kurzové zisky	430	0
Celkem	2 864	273

10. FINANČNÍ NÁKLADY

tis. Kč	30. 6. 2023	30. 6. 2022
Nákladové úroky	7 891	5 484
Bankovní poplatky	43	44
Úschova CP	58	33
Celkem	7 992	5 561

11. 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 %. K datu účetní závěrky Fondu nevykázal závazek z titulu daně z příjmů z důvodu vyšší hodnoty uhrazených záloh na daň z příjmu ve srovnání se skutečnou kalkulací daně z příjmu.

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.

12. INVESTIČNÍ MAJETEK

tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Stav k 1. lednu	894 024	706 439
Přirůstky	51 944	184 462
Úbytky	-37 107	-87 523
Majetek určený k prodeji	-39 707	47 233
Dopad změn reálné hodnoty	0	43 413
Stav k 30. červnu a 31. prosinci	869 154	894 024

Investiční majetek je tvořen 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. Majetek je prvotně oceněn v pořizovacích cenách a následně přeceňován znaleckým posudkem, vždy ke konci účetního období. V průběhu účetního období nedošlo k 30.06.2023 ke změně v ocenění investičního majetku.

Tržní hodnota nemovitostí, které jsou zastaveny ve prospěch věřitelů, činí k 30. červnu 2023 celkově 830.822 tis. Kč (k 31. prosinci 2022 796.990 tis. Kč).

13. INVESTICE DO PODNIKŮ POD SPOLEČNÝM VLIVEM

Podnik pod společným vlivem	Oblast působení	Země působení	Vlastní kapitál		Investice			
			30.6. 2023	31.12. 2022	30.6. 2023	Změny	Přecenění	31.12. 2022
Prague North Enterprise a.s.	Pronájem nemovitostí, provádění staveb	Česká republika	50 %	50 %	36 934	-	-	36 934
Residenz Heidenau Projekt GmbH (HRB 246306)	Výstavba nemovitostí	Německo	50 %	50 %	177	-	-	177

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. 6. 2023 k přecenění a reálná hodnota investice je stanovena znaleckým posudkem k 31.12.2022

Přijaté podíly na zisku z investic do podniků pod společným vlivem byly k 30. červnu 2023 a k 31. prosinci 2022 ve výši 0 tis. Kč.

14. POSKYTNUTÉ PŮJČKY DLOUHODOBÉ

Ve sledovaném období převzala společnost dlouhodobý závazek od společnosti Residenz Heidenau Projekt GmbH. Na základě tohoto převzetí tedy vznikla pohledávka za společností Residenz Heidenau Projekt GmbH v celkové výši 24. 852 tis. Kč.

15. OSTATNÍ FINANČNÍ AKTIVA

Ostatní finanční aktiva jsou tvořena dlouhodobou pohledávkou ve výši 3 171 tis. Kč za společností ASTRON print s.r.o. se splatností 31. prosince 2026, jejíž reálná hodnota byla k 30. červnu 2023 ve výši 3 171 tis. Kč (k 31. prosinci 2022 ve výši 4 185 tis. Kč).

16. 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. 2023	31. 12. 2022
Majetek určený k prodeji do 1 roku	76 035	36 328
Celkem	76 035	36 328

17. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Pohledávky z obchodních vztahů	98 810	2 275
Opravné položky k pohledávkám z obchodních vztahů	-1 071	0
Poskytnuté provozní zálohy	6 800	7 432
Poskytnuté zálohy na DPPO	2 394	4 150
Pohledávky z titulu DPH	17	0
Dohadné účty aktivní	1 583	5 643
Jiné pohledávky	0	0
Celkem	108 533	19 500
Krátkodobé	108 533	19 500
Dlouhodobé	0	0
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	108 533	19 500

18. POSKYTNUTÉ PUJČKY KRÁTKODOBÉ

tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Poskytnuté půjčky krátkodobé	47 000	47 192
Celkem	47 000	47 192

19. PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Běžné účty u bank	24 609	21 645
Celkem	24 609	21 645

20. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV

tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Náklady příštích období	0	142
Celkem	0	142

21. VLASTNÍ KAPITÁL A ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ K INVESTIČNÍM AKCIÍM

K 30. červnu 2023 byl upsaný základní kapitál ve výši 2 000 tis. Kč a tvořilo ho 100 000 ks (k 31. prosinci 2022: 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 2023 Fond emitoval 599 830 229 ks investičních akcií (k 31. prosinci 2022: 540 371 000 ks).

FONDOVÝ KAPITÁL

V Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks)	100	100
Fondový kapitál zakladatelské části (Kč)	1 760 884	1 760 884
Fondový kapitál na zakladatelskou akcii (Kč):	17,61	17,61
Počet vydaných investičních akcií (ks)	599 830 229	540 371 000
Fondový kapitál investiční části (Kč)	762 174 993	606 596 216
Fondový kapitál na investiční akcii (Kč):	1,2706	1,1225

ZISK NA AKCII

tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Zisk na zakladatelskou akcii (Kč)	0	0
Zisk na investiční akcii (Kč)	0,1540	0,0592

Ve Fondu došlo dne 2.2. 2023 na základě rozhodnutí valné hromady k emisi 59 459 229 ks investičních akcií v hodnotě 63 223 tis. Kč . Celkový počet investičních akcií byl tímto způsobem zvýšen na 599 830 229 ks.

22. PŮJČKY A ÚVĚRY

tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Půjčky od nebankovních subjektů	292 586	243 668
Bankovní úvěry	0	0
Celkem	292 586	243 668
Dlouhodobé	196 928	150 121
Krátkodobé	95 658	93 547
Celkem	292 586	243 668

K 30.červnu 2023 a k 31.prosinci 2022 jsou podmínky pro úročené dlouhodobé půjčky následující:

Půjčka	Závazek k 30.06.2023	Závazek k 31.12.2022	Rok splatnosti	Úroková míra
Raiffeisen Leasing, s.r.o.	60 023	62 599	2028	4,10
Raiffeisen Leasing, s.r.o.	49 736	52 528	2029	3 M PRIBOR
Raiffeisen Leasing, s.r.o.	32 811	15 805	2039	3M EURIBOR + 3,5 %
Raiffeisen Leasing, s.r.o.	35 171	64	2025	1M PRIBOR +2,5 %
OR Holding	3 888	3 780	2030	4,00 %
Alan Gütl	3 491	3 871	2028	2,0 %
Vinohrady Investment	6 920	6 722	2030	4,0 %
Vinohrady Investment	4 888	4 752	2030	4,0 %
Celkem	196 928	150 121		

K 30.červnu 2023 jsou podmínky pro úročené krátkodobé půjčky následující:

Půjčka	Závazek k 30.06.2023	Rok splatnosti	Úroková míra
OR Holding B.V.	3 800	2023	0,00 %
OR Holding B.V.	9 379	2023	1,90 %
PLUMLOV s.r.o.	13 003	2023	4,00 %
Park Kbely s.r.o.	18 318	2023	4,00 %
Alan Gütl	14 552	2023	4,00 %
Alan Gütl	6 752	2023	0,00 %
Alan Gütl	4 038	2023	3,50 %
Alan Gütl	97	2023	6,00 %
Alan Gütl	432	2023	2,00 %
J. Šetková	3 873	2023	6,00 %

Eugen Roden	5 058	2023	4,00 %
Ugav	13 441	2023	6,00 %
Ugav	147	2023	0 %
Alan Gütl	123	2023	2,00 %
Alan Gütl	588	2023	0 %
Olperer s.r.o.	2 057	2023	0,00 %
Celkem	95 658		

K 31. prosinci 2022 jsou podmínky pro úročené krátkodobé závazky následující:

Půjčka	Závazek k 31.12.2022	Rok splatnosti	Úroková míra
OR Holding B.V.	3 800	2023	0,00 %
OR Holding B.V.	9 294	2023	1,90 %
PLUMLOV s.r.o.	12 745	2023	4,00 %
Park Kbely s.r.o.	17 951	2023	4,00 %
Alan Gütl	14 706	2023	4,00 %
Alan Gütl	6 752	2023	0,00 %
Alan Gütl	3 978	2023	3,50 %
Alan Gütl	97	2023	6,00 %
J. Šetková	4 034	2023	6,00 %
Eugen Roden	4 959	2023	4,00 %
Ugav	13 052	2023	6,00 %
Alan Gütl	122	2023	2,00 %
Olperer s.r.o.	2 057	2023	0,00 %
Celkem	93 547		

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

23. ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK

tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Odložený daňový závazek	47 497	49 898
Celkem	47 497	49 898

Výše odloženého daňového závazku byla k 30. červnu 2023 stanovena 5% sazbou daně jednotlivě z rozdílu zůstatkové účetní a daňové hodnoty investičního majetku ve výši 895 512 tis. Kč (2022: 930 352 tis. Kč), nedokončených investic ve výši 49 677 tis. Kč (2022: 0 Kč), přecenění finančních investic ve výši 5 820 tis. Kč (2022: 5 820 tis. Kč) a opravných položek k pohledávkám ve výši - 1070 tis. Kč (2022: - 1 412 tis. Kč).

24. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ ZÁVAZKY

tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Závazky z obchodních vztahů	27 807	13 680
Přijaté kauce	2 931	3 009
Přijaté provozní zálohy	44 089	59 451
Závazky vůči akcionářům	0	60 064
Dohadné účty pasivní	10 370	7 339
Závazky z titulu DPH	417	4 557
Ostatní závazky	3	3
Celkem	85 617	148 103
Dlouhodobé	15 827	21 135
Krátkodobé	69 790	126 967
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	85 617	148 103

25. ČASOVÉ ROLIŠENÍ PASIV

tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Výnosy příštích období	508	60
Výdaje příštích období	-3	10 040
Celkem	505	10 100

26. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Fond v účetním období předal hodnoty k obhospodařování ve výši 1 190 141 tis. Kč (31. prosince 2022: 1 060 127 tis. Kč).

27. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond evidoval za sledovaná období následující vztahy se spřízněnými osobami.

tis. Kč	30. 6. 2023		2023	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
Ing. Alan Gütl	0	30 073	0	411
Eugen Roden	0	5 058	0	99
Park Kbely s.r.o.	15	19 405	0	6 946
Prague North Enterprise a.s.	47 450	890	2 093	0
Olperer s.r.o.	0	2 057	0	0
Residenz Heidenau Projekt GmbH	24 528	0	62	0
SEN development	0	220	0	0
Ugav s.r.o.	475	13 920	0	389
Celkem	72 468	71 623	2 155	7 845

tis. Kč	31. 12. 2022			2022
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
Ing. Alan Gütl	0	29 525	0	410
Olperer s.r.o.	0	2 057	3	100
Kaserer a.s.	0	0	0	0
Ugav s.r.o.	0	13 067	0	0
Prague North Enterprise a.s.	47 670	0	2 242	0
Park Kbely s.r.o.	15	20 795	0	7 159
Celkem	47 685	65 444	2 245	7 669

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

28. 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 účastí 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. 2023	31. 12. 2022
Investiční majetek	73,03 %	84,33 %
Majetek určený k prodeji	6,39 %	3,43 %
Investice do podniků pod společným vlivem	3,12 %	3,50 %
Ostatní finanční aktiva	0,27 %	0,39 %
Celkem	82,81 %	91,65 %

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 2023 a 31. prosinci 2022 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.

29. 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.

30. 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 častějšímu.

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	
Investiční majetek	<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 6 500,- Kč	Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě, že:	
	<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 2 700 – 6 000,- Kč		
	<i>Výnosové ocenění na základě metody dosažitelného čistého ročního výnosu (příjmu)</i> dle tržního nájemného na m ² a kapitalizační míry. Použita u 4 objektů (stavba č.p. 1107, č.p. 1108, č.p. 1116, č.p. 1121)	- Tržní nájemné na m ² - Očekávaný růst tržního nájemného - Výpadky z nájmu	- Tržní nájemné na m ² bude vyšší - Očekávaný růst tržního nájemného bude vyšší - 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) 6,25 %	
Investice do podniků pod společným vlivem	Majetková metoda (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	Reálná hodnota pohledávky. 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	

31. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

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

V Praze dne 26. září 2023

Maloja Investment SICAV a. s.
AMISTA investiční společnost, a.s.
Člen představenstva
Ing. Michal Kusák, PhD.

**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. 2023– NEINVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

Aktiva

tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Krátkodobá aktiva	1 077	1 077
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1 077	1 077
Aktiva celkem		

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Vlastní kapitál	1 761	1 761
Základní kapitál	2 000	2 000
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	-239	-239
Krátkodobé závazky	-684	-684
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	-684	-684
Vlastní kapitál a závazky celkem	1 077	1 077

**ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2023 DO 30. 6. 2023 – NEINVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU**

tis. Kč	Od 1. 1. do 30. 6. 2023	Od 1. 1. do 30. 6. 2022
Správní náklady	0	0
Čistý provozní výsledek hospodaření	0	0
Ostatní provozní náklady	0	0
Provozní výsledek hospodaření	0	0
Finanční výnosy	0	0
Finanční výsledek hospodaření	0	0
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním	0	0
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	0	0
Celkový úplný výsledek hospodaření	0	0

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 30. ČERVNU 2023 – INVENSTIČNÍ ČÁSTI FONDU

Aktiva

tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Dlouhodobá aktiva	933 964	935 320
Investiční majetek	869 154	894 024
Investice do podniků pod společným vlivem	37 111	37 111
Poskytnuté půjčky dlouhodobé	24 528	0
Ostatní finanční aktiva	3 171	4 185
Krátkodobá aktiva	255 100	123 730
Majetek určený k prodeji	76 035	36 328
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	108 533	19 500
Poskytnuté půjčky krátkodobé	47 000	47 192
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	23 532	20 560
Časové rozlišení aktiv	0	142
Aktiva celkem	1 189 064	1 059 050

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Vlastní kapitál celkem		
Dlouhodobé půjčky a úvěry	196 928	150 121
Ostatní dlouhodobé závazky	15 827	21 135
Odložený daňový závazek	47 497	49 898
Dlouhodobé závazky	260 252	221 154
Krátkodobé půjčky a úvěry	95 658	93 547
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	70 474	127 651
Časové rozlišení pasiv	505	10 100
Krátkodobé závazky	166 637	231 300
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	762 175	606 596
Vlastní kapitál a závazky celkem	1 189 064	1 059 050

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2022 DO 30. ČERVNA 2022 – INVENSTIČNÍ ČÁSTI FONDU

tis. Kč	Za rok od 1. ledna 2023 do 30. června 2023	Za rok od 1. ledna 2022 do 30. června 2022
Výnosy z investičního majetku	122 218	44 860
Správní náklady	-14 937	-12 492
Čistý provozní výsledek hospodaření	107 281	32 368
Ostatní provozní výnosy	3	1
Ostatní provozní náklady	-2 168	-2 754
Provozní výsledek hospodaření	105 116	29 615
Finanční výnosy	2 864	273

Finanční náklady	-7 992	-5 561
Finanční výsledek hospodaření	-5 128	-5 288
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním		
Daň z příjmu – splatná	99 988	24 327
Daň z příjmu – odložená	-6 873	0
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	-759	-2 523
Ostatní úplný výsledek hospodaření	92 356	21 804
Celkový úplný výsledek hospodaření	92 356	21 804