

Pololetní finanční zpráva

za období od 1. 1. 2022 do 30. 6. 2022

Maloja Investment SICAV a. s.



AMISTA investiční společnost, a. s.

OBSAH

Prohlášení oprávněné osoby Fondu.....	4
Údaje o Fondu.....	5
Číselné údaje.....	18
Zkrácená mezitímní účetní závěrka k datu 30. 6. 2022.....	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
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	Maloja Investment SICAV a.s., IČO: 052 59 797, se sídlem Mladoboleslavská 1108, Kbely, 197 00 Praha 9, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21746
Účetní období	Období od 1. 1. 2022 do 30. 6. 2022
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:

ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
NOZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška k ZISIF	Vyhláška č. 244/2013 Sb. o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Směrnice TD	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES
Nařízení MAR	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 ze dne 16. dubna 2014 o zneužívání trhu (nařízení o zneužívání trhu) a o zrušení směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/6/ES a směrnic Komise 2003/124/ES, 2003/125/ES a 2004/72/ES
Vyhláška MAR	Vyhláška č. 234/2009 Sb. o ochraně proti zneužívání trhu a a transparenční, ve znění pozdějších předpisů
Obecné pokyny ESMA (APM)	Alternativní výkonnostní ukazatele – ESMA/2015/1415cs

Prohlášení oprávněné osoby Fondu

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 25. 9. 2022



Maloja Investment SICAV a. s.
AMISTA investiční společnost, a.s.
statutární ředitel
Ing. Michal Kusák, PhD.
pověřený zmocněnec

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
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 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 31. 12. 2021: 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. 2021: 100.000 ks

Investiční akcie

Hodnota investiční akcie: k datu sestavení pololetní zprávy není hodnota stanovována
k datu 31. 12. 2021: **1,0633 Kč**

Druh: kusové akcie

Forma: na jméno

Podoba: zaknihovaná

Počet kusů: 540 371 000 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. 2022 Fond investoval mimo jiné do níže uvedené majetkové účasti.

Dceřiná společnost	Sídlo společnosti	Oblast působení	Země působení	Podíl na ZK (v %)
Prague North Enterprise, a.s. (IČO: 054 37 725)	Mladoboleslavská 1108, Kbely, 197 00 Praha 9	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	Česká republika	50

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 výtípaným 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. 2022 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:

- Dostavba obchodního centra (stavba SO 02) a polyfunkčního domu (stavba SO 01)
- Rozvoj nabídky nájemních prostor a dalších obchodních příležitostí v budovách SO 01 a SO 02
- Dokončení fúze 2 rezidenčních SPV do Fondu
- Zahájení projektu výstavby rezidenčního domu u Drážďan v Německu
- Příprava joint-venture projektu solární elektrárny v Areálu Kbely

Vyjádření k dopadům pandemie COVID-19 za Účetní období:

Ve sledovaném období Fond nezaznamenal žádný dopad pandemie COVID-19.

Fond v souladu se svou investiční strategií nadále investuje především do aktiv nemovité povahy. Jde jednak o investice do nákupu nových projektů určených především k bytové výstavbě v Praze, po kterých je velká poptávka a dále pak o investice do nemovitostí vlastněných za účelem dlouhodobého zhodnocení nacházejících se v areálu Park Kbely.

Hlavním strategickým cílem Fondu je vyhledávat investiční příležitosti k zajištění dlouhodobého růstu vlastního kapitálu, zvyšování rentability vložených prostředků a kvalitního portfolia vlastněných nemovitostí, ke kterým patří zejména obnova a modernizace areálu Kbely.

Během sledovaného období Fond investoval do majetkových položek podle investiční strategie ve statutu Fondu. V oblasti výnosových nemovitostí se soustředil na správu portfolia výnosových nemovitostí a výnosy z nájmu, popř. na přípravu pro další zhodnocení nemovitostí pro zajištění budoucího zvýšení výnosu z prodeje nebo tržeb z nájmu. Při žádném z dokončených prodejů nemovitostí z Fondu nebyla během sledovaného období realizována ztráta. Fond během sledovaného období nepořídil žádnou další investici v podobě obchodního podílu.

Významná část aktiv Fondu (82,26 %) je tvořena portfoliem investičních nemovitostí pořízených v minulých letech za účelem nájmu. Část aktiv Fondu (9,48 %) je tvořena nemovitostmi určenými k prodeji do jednoho roku. Fond investoval v minulém roce i ve sledovaném období do pořízení nemovitostí za účelem zhodnocení a případného prodeje. Fond eviduje v aktivech majetkovou účast, pořízenou v minulých letech, která tvoří 4,73 % aktiv. Fond během sledovaného období nepořídil žádnou další investici v podobě obchodního podílu.

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. 2022 do 30. 6. 2022 skončilo ziskem po zdanění ve výši 21 804 tis. Kč. To je nárůstem o 13 771 tis. Kč oproti srovnatelnému období, když ve srovnatelném období vykázal Fond v investiční části zisk 8 033 tis. Kč.

K nárůstu zisku přispělo zejména zvýšení výnosů z investičního majetku oproti srovnatelnému období o 16 278 tis. Kč. Současně došlo ke zvýšení správních nákladů o 1 291 tis. Kč, ostatních provozních

nákladů o 767 tis. Kč, finančních výnosů o 200 tis. Kč, finančních nákladů o 1 888 tis. Kč a také ke zvýšení odložené daně o 2 027 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 rámci 3. kapitoly 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 16 278 tis. Kč. Nárůst výnosů je způsoben především přeceněním investičního majetku o 30 857 tis. Kč a zvýšením výnosů z nájmu a spojených služeb o 3 518 tis. Kč. V porovnání se srovnávacím obdobím došlo ke snížení výnosů z prodeje aktiv o 18 097 tis. Kč. To bylo zapříčiněno nižší mírou realizace prodejů nemovitosti ve sledovaném období.

Provozní náklady investiční části Fondu související se správou portfolia (správní náklady) jsou za sledované období ve výši 12 492 tis. Kč a oproti sledovanému období se zvýšily o 1 291 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 1 077 tis. Kč.

Aktiva připadající investiční části Fondu se ke konci prvního pololetí 2022 zvýšila o 44 235 tis. Kč na 913 076 tis. Kč. Celkový růst je ovlivněn několika faktory, a to především zvýšením hodnoty investičního majetku o 45 498 tis. Kč. Nárůst hodnoty investičního majetku Fondu byl způsoben provedeným zhodnocením nemovitostí v Areálu Kbely a změnou v ocenění stávajícího investičního majetku. Ke zvýšení hodnoty došlo u investice do majetkové účasti a sice o 1 548 tis. Kč na 43 269 tis. Kč vlivem přecenění, a dále i u majetku určeného k prodeji o 3 138 tis. Kč na 86 699 tis. Kč. Majetek určený k prodeji vykázaný za srovnávací období byl prodán jenom částečně a nově Fond eviduje další majetek s plánovaným prodejem. Současně došlo i k poklesu hodnoty u ostatních finančních aktiv o 2 094 tis. Kč a krátkodobých pohledávek z obchodních vztahů o 1 698 tis. Kč na 14 903 tis. Kč. Celková změna hodnoty aktiv investiční části Fondu je dále tvořena snížením peněžních prostředků o 2 110 tis. Kč na 10 221 tis. Kč a nižší hodnotou časově rozlišených aktiv o 47 tis. Kč.

Na konci pololetí tvoří 87,74 % veškerých aktiv připadající na investiční část dlouhodobá aktiva, jejichž podíl na celkových investičních aktivech se oproti počátku roku zvýšil o 44 952 tis. Kč (tj. o 5,94 %). Krátkodobá aktiva oproti srovnávacímu období mírně klesla o 717 tis. Kč (tj. o 0,08 %) z důvodu poklesu krátkodobých pohledávek z prodeje nemovitostí a snížením hodnoty vkladů na běžných účtech v bankách. Hodnota majetku určeného aktuálně k prodeji se zvýšila o 3 138 tis. Kč (3,76 %) na 86 699 tis. Kč.

Největší podíl na aktivech investiční části Fondu k 30. 6. 2022 tvoří investiční majetek v reálné hodnotě 751 937 Kč (pořizovací cena: 443 544 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	Požizovací cena	Reálná hodnota k 30. 6. 2022 (v Kč)
pozemek	Kbely	1944/1	manipulační plocha - volná	35 444 500,00	36 753 770,85
pozemek	Kbely	1944/103	manipulační plocha - areálová komunikace	58 256 891,27	29 109 552,68
pozemek	Kbely	1944/106	manipulační plocha - zeleň, částečně pro parkování	5 621 000,00	10 824 602,24
pozemek	Kbely	1944/107	manipulační plocha - volná	8 127 000,00	15 650 514,56
pozemek	Kbely	1944/111	manipulační plocha - vjezd do areálu a částečně pro parkování	13 611 500,00	26 212 252,86
Pozemek	Kbely	1944/115	Zastavěná plocha a nádvoří	5 447 500,00	10 548 258,09
stavba	Kbely	1944/115	budova 6, pronajato	21 026 756,00	72 567 556,85
pozemek	Kbely	1944/132	manipulační plocha - volná	11 273 500,00	21 709 865,38
pozemek	Kbely	1944/137	manipulační plocha	6 587 000,00	12 691 610,22
pozemek	Kbely	1944/139	manipulační plocha - volná	7 654 500,00	14 740 600,93
stavba	Kbely	1944/38	budova 1 - pronajato	24 891 628,00	86 396 947,97
pozemek	Kbely	1944/38	zastavěná plocha a nádvoří	8 921 500,00	17 180 517,50
stavba	Kbely	1944/70	budova 11	8 163 351,00	175 085 530,28
pozemek	Kbely	1944/94	manipulační plocha - volná	17 346 647,94	33 403 940,54
pozemek	Kbely	1944/95	manipulační plocha, venkovní prostor zčásti pronajatý	17 034 500,00	32 804 071,66

Významnou položkou v aktivech investiční části Fondu je investice do společnosti Prague North Enterprise, a.s. v hodnotě k 30.6.2022 ve výši 43 269 tis. Kč, výše podílu je 50 %.

Ve sledovaném období došlo k prodeji nemovitostí v hodnotě 126 tis. Kč. Nemovitosti byly prodány se ziskem.

Ve sledovaném období nedošlo k žádnému nákupu nemovitého majetku nebo podílu ve společnosti, nedošlo ani k prodeji podílu ve společnosti.

Informace k pohledávkám:

V aktivech Fondu jsou pohledávky za odběrateli z obchodních vztahů, žádná z pohledávek nepřekračuje sama o sobě hodnotu 1 % celkových aktiv.

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 596 390 tis. Kč. Fondový kapitál investiční části se oproti srovnatelnému období zvýšil o 21 804 tis. Kč (tj. o 3,79 %).

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 21 804 tis. Kč. V průběhu účetního období nedošlo k žádným emisím, 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 dlouhodobými a krátkodobými závazky.

Dlouhodobé závazky jsou tvořeny především dlouhodobými přijatými úvěry. Tyto úvěry vzrostly oproti srovnávacímu období o 27 616 tis. Kč (tj. o 12,86 %) z důvodu přijetí dvou nových úvěrů a naběhlého příslušenství.

Krátkodobé závazky oproti srovnávacímu období klesly o 8 125 tis. Kč (tj. o -21,32 %). Krátkodobé závazky jsou tvořené především krátkodobými půjčkami a úvěry v hodnotě 9 088 tis. Kč, které se oproti srovnávacímu období zvýšily o 98 tis. Kč. Krátkodobé závazky jsou dále tvořeny závazky z obchodních vztahů, daňovými závazky a ostatními pasivy, která se rovněž snížily o 2 736 tis. Kč (tj. o -11,61 %).

6. PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ FONDU

V následujícím pololetí je záměrem Fondu využít stávající příznivý makroekonomický vývoj a zaměřit se více na bytový segment s doplňujícími službami pro veřejnost (obchody, kanceláře, sportovní a kulturní možnosti a gastronomie). Příznivý vývoj na trhu realit v ČR vyústil v záměr Fondu rozšířit počet investorů do investičních akcií a získat tak další zdroje financování.

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 očekávaným dopadům pandemie COVID-19

Počet osob, u kterých bylo laboratorně prokázáno onemocnění COVID-19 se od počátku roku 2022 postupně snižoval. Zároveň také docházelo k rozvolňování a zmírňování restriktivních opatření nařízených vládou. Již od jara letošního roku byla zneplatněna povinnost nošení roušek na vybraných místech a povinnost disponovat potvrzením o očkování, resp. platným negativním testem, pro vstup do vybraných provozoven. V tomto období neměla opatření proti šíření nákazy COVID-19 výraznější negativní efekt na ekonomiku. Počet očkovaných se v první polovině roku 2022 zvýšil přibližně o 3 % a k datu 30. 06. 2022 bylo naočkováno přibližně 6,9 mil. obyvatel České republiky. Od konce léta roku 2021 si občané také mohou nárokovat tzv. posilující dávku očkování proti onemocnění COVID-19, přičemž tuto možnost prozatím využilo zhruba 4,2 mil. obyvatel. Během roku 2021 na trhu převládala spíše pozitivní a optimistická nálada. Od začátku roku 2022 však dochází ke změně trendu, kdy za první pololetí např. americký trh reprezentovaný indexem S&P 500 poklesl přibližně o 21 %, Evropský index Euro Stoxx 50 pak o 20 %. Dalším faktorem působícím na ocenění aktiv je invaze vojsk Ruské Federace na Ukrajinu, která způsobuje postupné zhoršování mezinárodní politické situace. Dozvuky pandemie COVID-19 a souvisejících ekonomických opatření, přijatých ze strany vlád, vedly v souvislosti s růstem cen energií, problémy v rámci dodavatelských řetězců a na trhu práce k výraznému nárůstu inflace. Česká národní banka se snaží od druhé poloviny roku 2021 inflaci mírnit pomocí postupného zvyšování úrokových sazeb, na konci sledovaného období tak 2T repo sazba činila 7,00 %.

Potenciál vlastněných neb pořizovaných projektů a nemovitostí není horžen vlivem velké poptávky po bytové výstavbě v Praze kterou Fond plánuje realizovat mimo jiné také v areálu Park Kbely.

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 omezováním 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 zhodnocování, 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 regulatorní 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
3. 1. 1968	Petr Holík	člen vedení
8. 7. 1949	Eugen Roden	člen vedení
604 91 272	ALPAKO INVEST, spol. s r.o.	ostatní
036 05 159	APING a.s.	ostatní
251 28 779	BRET CZ a.s.	ostatní
016 51 633	ERRAZ PRAHA s.r.o.	ostatní
278 71 347	Kaserer s.r.o.	ostatní
275 47 931	KUGEL-KRKONOŠE s.r.o.	ostatní
264 42 884	LVÍČE - NADACE PRO OCHRANU A PODPORU DĚTÍ A NEZLETILÉ MLÁDEŽE	ostatní
261 91 539	MODELA GSK, spol. 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
073 51 089	Statek Velká Chuchle - BIO zemědělství, s.r.o.	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

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

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 51 % zapisovaného základního kapitálu a hlasovacích práv ovládané osoby. Dále Ovládající osoba přímo vlastnila také 51 % investičních akcií ovládané osoby.

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název společnosti	IČO	Sídlo	Podíl ovládající osoby
Olperer s.r.o.	274 36 021	Mladoboleslavská 1108, Praha 9, PSČ 197	100 %
Kaserer a.s.	278 71 347	U Golfu 565, Praha 10, PSČ 109 00	100 %
ALPAKO INVEST, spol. s r.o.	604 91 272	U Golfu 565, Praha 10, PSČ 109 00	100 %
KUGEL-KRKONOŠE s.r.o.	275 47 931	S. K. Neumanna 2708, Pardubice, PSČ 530	50 %
MODELA GSK, spol. s r.o.	261 91 539	Kolbenova 159/5, Praha 9, PSČ 190 00	2/3
Pivovar Nad Kolčavkou a.s.	029 63 469	Nad Kolčavkou 907/8, Libeň, 190 00 Praha	50 %
Rezidence Toužimská s.r.o.	073 51 089	Lihovarská 1060/12, Libeň, 190 00 Praha 9	100 %
TYFON a.s.	281 95 477	Roháčova 188/37, Žižkov, 130 00 Praha 3	50 %
Park Kbely s.r.o.	078 74 839	Mladoboleslavská 1108, Praha 9, PSČ 197	51 %

Ve sledovaném období Fond evidoval následující vztahy se spřízněnými osobami:

	30. 6. 2021			30. 6. 2022
tis. Kč	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
Ing. Alan Gütl	-	32 550	-	500
Tyfon AG	-	136	-	2
Park Kbely s.r.o.	-	18 718	-	477
Celkem	-	51 404	-	979

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

	31. 12. 2021			30. 6. 2022
tis. Kč	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
Ing. Alan Gütl	-	32 640	1	411
Olperer s.r.o.	-	-	3	-
Kaserer a.s.	-	-	-	-
Prague North Enterprise a.s.	-	-	31 462	30 909
Tyfon AG	-	134	-	-
Park Kbely s.r.o.	-	26 767	-	2 970
Celkem	-	59 541	31 466	34 290

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

8. OSTATNÍ SKUTEČNOSTI

S účinností od data 10. 3. 2021 došlo k pravidelné aktualizaci statutu Fondu.

Valná hromada dne 8. 6. 2021 přijala svým rozhodnutím toto usnesení:

- projednání zprávy statutárního orgánu o podnikatelské činnosti Společnosti a o stavu jejího majetku
- projednání zprávy o vztazích
- projednání zprávy kontrolního orgánu Společnosti o výsledcích jeho kontrolní činnosti
- schválení řádné účetní závěrky Společnosti a o výsledku jejího hospodaření
- rozhodnutí o návrhu statutárního orgánu Společnosti na rozdělení zisku, resp. úhradu ztráty investiční části Společnosti za účetní období roku 2020
- Projednání zprávy o odměňování za Účetní období a schválení politiky odměňování
- rozhodnutí o návrhu na určení auditora pro účetní závěrku za aktuální účetní období
- schválení uzavření smlouvy o postoupení části pohledávky
- schválení štěpení zakladatelských akcií
- schválení štěpení investičních akcií

V souvislosti se štěpením zakladatelských akcií byly dne 8. 6. 2021 změněny také stanovy společnosti.

9. PODNIKATELSKÁ ČINNOST OBCHODNÍCH SPOLEČNOSTÍ NACHÁZEJÍCÍCH SE V MAJETKU FONDU

K datu 30. 6. 2022 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. Společnost aktuálně provozuje a pronajímá jeden filmový ateliér nacházející se v Areálu Kbely a další dva nové zamýšlí v budoucnu budovat.

Číselné údaje

B. 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. 2021, které bylo auditováno jako srovnatelné období, tvořící součást účetní závěrky Fondu k 31. 12. 2021, 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. 2022

Maloja Investment SICAV a. s.

Aktiva

tis. Kč	Poznámka	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Dlouhodobá aktiva		801 153	756 201
Investiční majetek	12	751 937	706 439
Investice do podniků pod společným vlivem	13	43 269	41 721
Ostatní finanční aktiva	14	5 947	8 041
Krátkodobá aktiva		113 000	113 717
Majetek určený k prodeji	15	86 699	83 561
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	16	14 903	16 601
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	17	11 298	13 408
Časové rozlišení aktiv	18	100	147
Aktiva celkem		914 153	869 918

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	Poznámka	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	19	2 000	2 000
Výsledek hospodaření běžného období		0	0
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		-239	-239
Vlastní kapitál celkem		1 761	1 761
Dlouhodobé půjčky a úvěry	20	242 325	214 708
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	22	1 874	1 457
Odložený daňový závazek	21	42 512	39 989
Dlouhodobé závazky		286 711	256 154
Krátkodobé půjčky a úvěry	20	9 088	8 990
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	22	20 143	22 880
Časové rozlišení pasiv	23	60	5 547
Krátkodobé závazky		29 291	37 417
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	20	596 390	574 586
Vlastní kapitál a závazky celkem		914 153	869 918
Hodnota Čistých aktiv na jednu investiční akcii (Kč)		1,1037	1,0633

**ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ
ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2022 DO 30. ČERVNA 2022**

tis. Kč	Poznámka	Za rok od 1. ledna 2022 do	Za rok od 1. ledna 2021 do
		30. června 2022	30. června 2021
Výnosy z investičního majetku	5,6	44 860	28 582
Výnosy z investic do podniků pod společným vlivem		0	0
Správní náklady	7	-12 492	-11 201
Čistý provozní výsledek hospodaření		32 368	17 381
Ostatní provozní výnosy		1	9
Ostatní provozní náklady	8	-2 754	-1 987
Provozní výsledek hospodaření		29 615	15 403
Finanční výnosy	9	273	73
Finanční náklady	10	-5 561	-3 673
Finanční výsledek hospodaření		-5 288	-3 600
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním		24 327	11 803
Daň z příjmu - splatná	11	0	-3 274
Daň z příjmu - odložená	11	-2 523	-496
Zisk z pokračující činnosti po zdanění		21 804	8 033
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele investičních akcií po zdanění		21 804	8 033
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění		-	-
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření		21 804	8 033
Zisk/ztráta na investiční akcií (v Kč)		0,040	0,015

**ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2021 DO 30. 6. 2021**

tis. Kč	Základní kapitál	Výsledek hospodaření běžného období	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2021	2 000	-	-239	1 761
Převody ve vlastním kapitálu	-	-	-	-
Zisk/ztráta za období	-	-	-	-
Zůstatek k 30.6.2021	2 000	-	-239	1 761

**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 ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH K INVESTIČNÍM AKCIÍM ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2021 DO 30. ČERVNA 2021

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2021	582 459
Zisk/ztráta za období	8 033
Zůstatek k 30. 6. 2021	590 492

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
Zůstatek k 30. 6. 2022	596 390

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2022 DO 30. ČERVNA 2022

tis. Kč	Od 1. ledna 2022	Od 1. ledna 2021
	do 30. června 2022	do 30. června 2021
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním	24 327	11 803
Úpravy o nepeněžní operace		
Změna reálné hodnoty	-30 857	0
Tvorba / rozpouštění znehodnocení	-	-
Zisk z prodeje majetku	-222	-18 319
Provozní činnost		
Změna stavu investičního majetku (nákup)	-19 327	-61 970
Změna stavu investičního majetku (přesun)	0	1
Příjmy z aktiv určených k prodeji	222	70 368
Změna stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček	0	0
Změna stavu ostatních aktiv	3 839	-41 768
Změna stavu krátkodobých finančních závazků	98	-10 534
Změna stavu ostatních závazků	-7 806	24 790
Zaplacená daň	0	0
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti	-29 726	-25 629
Finanční činnost		
Změna stavu dlouhodobých finančních závazků	27 616	-14 124
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti	27 616	-14 124
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů	-2 110	-39 753
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1. 1.	13 408	44 633
Peníze a peněžní ekvivalenty k 30. 6.	11 298	4 880

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 je:

- 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 2022

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 (51%)

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

(a) 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 2021 („minulá roční účetní závěrka“). Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka je nekonsolidovaná.

K 1. lednu 2022 účetní jednotka aplikovala všechny mezinárodní účetní standardy Evropské unie vydané pro období začínající po 1. lednu 2022.

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 2022. Jako srovnatelné údaje jsou ve výkazu o finanční pozici uvedeny zůstatky k 31. prosinci 2021 a ve výkazu zisku a ztráty, výkazu o peněžních tocích a výkazu změn vlastního kapitálu zůstatky za období 6 měsíců končící 30. června 2021.

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

(b) 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.

(c) 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 rámeček prezentace ve výkazu o úplném výsledku hospodaření.

(d) Funkční měna

Zkrácená mezitimní 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 mezitimní účetní závěrce jsou uvedeny v tisících korun (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

(e) 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.

(f) 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.

(g) 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.

(h) 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“.

(i) 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.

(j) 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.

(k) 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.

(l) 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.

(m) 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 pokladni hotovost a vklady u bank splatné na požádání, pokladniční poukázky a státní dluhopisy se zbytkovou splatností do 3 měsíců. Pokladni 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.

(n) 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.

(o) 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 zaplácena finančnímu úřadu. Při výpočtu daňových závazků a pohledávek se použijí daňové sazby a daňové zákony platné k rozvahovému dni.

(p) Daň z přidané hodnoty

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

(q) 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.

(r) 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.

- (s) 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 mezitimní 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 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 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. 2022	30. 6. 2021
Nájemné	11 642	8 675
Služby spojené s pronájmem	2 139	1 588
Přecenění investičního majetku	30 857	0
Zisk/ztráta z prodeje aktiv	222	18 319
Celkem	44 860	28 582

6. VÝNOSY Z PŘECENĚNÍ INVESTIC DO PODNIKŮ POD SPOLEČNÝM VLIVEM

tis. Kč	30. 6. 2022	30. 6. 2021
Přecenění investic do společnosti	1 548	0
Celkem	1 548	0

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. 2022	30. 6. 2021
Náklady na depozitáře	150	150
Náklady na obhospodařování	482	398
Náklady na administraci	562	636
Náklady na audit a poradenské služby	1 780	1 719
Znalecké posudky, projektová dokumentace	956	717
Správa fondu	5 764	4 127
Spotřeba energie	903	661
Opravy a udržování	390	475
Odvoz odpadu	199	266
Ostatní správní náklady	1 307	2 052
Celkem	12 492	11 201

K 30. červnu 2022 ani v roce 2021 nebyly vypláceny odměny klíčovým členům vedení Fondu.

8. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	30. 6. 2022	30. 6. 2021
Pojištění	260	147
Daně a poplatky	384	402
Ostatní provozní náklady	2 110	1 438
Celkem	2 754	1 987

9. FINANČNÍ VÝNOSY

tis. Kč	30. 6. 2022	30. 6. 2021
Úrokové výnosy	273	73
Celkem	273	73

10. FINANČNÍ NÁKLADY

tis. Kč	30. 6. 2022	30. 6. 2021
Nákladové úroky	5 484	3 599
Bankovní poplatky	44	37
Úschova CP	33	37
Celkem	5 561	3 964

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 hodnotou aktiv a závazků.

12. INVESTIČNÍ MAJETEK

tis. Kč	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Stav k 1. lednu	706 439	712 951
Přirůstky	19 327	108 575
Úbytky	0	-54 704
Majetek určený k prodeji	-3 138	-31 512
Dopad změn reálné hodnoty	29 309	-28 871
Stav k 30. červnu a 31. prosinci	751 937	706 439

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 došlo k 30.06.2022 prostřednictvím indexace k změně v ocenění investičního majetku o 3,71%. Tržní hodnota nemovitostí, které jsou zastaveny ve prospěch věřitelů, činí k 30. červnu 2022 celkově 547 280 tis. Kč (k 31. prosinci 2021 – 527 761 tis. Kč).

13. INVESTICE DO PODNIKŮ POD SPOLEČNÝM VLIVEM

Podnik pod společným vlivem	Oblast působení	Země působení	Vlastní kapitál		Investice				
			30.6. 2022	31.12. 2021	30.6. 2022	Změny	Přecenění	31.12. 2021	
Prague Enterprise a.s.	North	Pronájemnemovitostí, provádění staveb	Česká republika	50 %	50 %	43 269	-	1 548	41 721
Celkem						43 269	-	1 548	41 721

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 došlo k 30.06.2022 prostřednictvím indexace k změně v ocenění podniku pod společným vlivem o 3,71 %.

Fond ke konci roku 2019 odkoupil 50 % akcií společnosti Prague North Enterprise a.s. (dále jen „PNE“). Odkup proběhl výměnou za nepeněžitý vklad pozemku p.č. 1944/83 vč. Stavby, p.č. 1944/84, p.č. 1944/85 a p.č. 1944/152. Investice byla k 31. prosinci 2021 přeceněna na reálnou hodnotu znaleckým posudkem.

Přijaté podíly na zisku z investice do podniků pod společným vlivem byly k 30. červnu 2022 a k 31. prosinci 2021 ve výši 0 tis. Kč.

14. OSTATNÍ FINANČNÍ AKTIVA

Ostatní finanční aktiva jsou tvořena dlouhodobou pohledávkou ve výši 9 608 tis. Kč za společnosti ASTRON print s.r.o. se splatností 31. prosince 2026, jejíž reálná hodnota byla k 30. červnu 2021 ve výši 5 947 tis. Kč (k 31. prosinci 2021 ve výši 8 041 tis. Kč).

15. 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. 2022	31. 12. 2021
Majetek určený k prodeji do 1 roku	86 699	83 561
Celkem	86 699	83 561

16. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Pohledávky z obchodních vztahů	3 866	4 149
Opravné položky k pohledávkám z obchodních vztahů	-923	0
Poskytnuté provozní zálohy	6 238	6 933
Poskytnuté zálohy na DPPO	2 699	2 691
Pohledávky z titulu DPH	1 580	606
Dohadné účty aktivní	1 443	2 222
Jiné pohledávky	0	-
Celkem	14 903	16 601
Krátkodobé	14 903	16 601
Dlouhodobé	-	-
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	14 903	16 601

17. PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

tis. Kč	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Běžné účty u bank	11 298	13 408
Celkem	11 298	13 408

18. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV

tis. Kč	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Náklady příštích období	100	147
Celkem	100	147

19. VLASTNÍ KAPITÁL A ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ K INVESTIČNÍM AKCIÍM

K 30. červnu 2022 byl upsaný základní kapitál ve výši 2 000 tis. Kč a tvořilo ho 100 000 ks (k 31. prosinci 2021: 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 2022 Fond emitoval 540 371 000 ks investičních akcií (k 31. prosinci 2021: 540 371 000 ks).

Fondový kapitál

V Kč	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks)	100 000	100 000
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)	540 371 000	540 371 000
Fondový kapitál investiční části (Kč)	596 390 317	574 586 197
Fondový kapitál na investiční akcii (Kč):	1,1037	1,0633

Zisk na akcii

tis. Kč	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Zisk na zakladatelskou akcii (Kč)	0	0
Zisk na investiční akcii (Kč)	0	0

Ve Fondu došlo dne 8. 6. 2021 na základě rozhodnutí valné hromady ke štěpení zakladatelských a investičních akcií tak, že každá z původních 100 ks zakladatelských akcií byla rozdělena na 1 000 ks. Celkový počet zakladatelských akcií byl tímto způsobem zvýšen na 100 000 ks. Každá z původních 540 371 ks investičních akcií byla rozdělena na 1 000 ks. Celkový počet investičních akcií byl tímto způsobem zvýšen na 540 371 000 ks.

20. PŮJČKY A ÚVĚRY

tis. Kč	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Půjčky od nebankovních subjektů	251 413	223 698
Bankovní úvěry	-	-
Celkem	251 413	223 698
Dlouhodobé	242 325	214 708
Krátkodobé	9 088	8 990
Celkem	251 413	223 698

Půjčka	Závazek k 30.06.2022	Závazek k 31.12.2021	Rok splatnosti	Úroková míra
Raiffeisen Leasing, s.r.o.	75 086	77 558	2023	4,10 %
Raiffeisen Leasing, s.r.o.	511	1 245	2023	1M PRIBOR
Raiffeisen Leasing, s.r.o.	59 919	42 762	2029	3M PRIBOR
OR Holding	3 741	-	2023	0,00 %
OR Holding	9 236	12 892	2023	1,90 %
OR Holding	4 958	4 849	2030	4,00 %
PLUMLOV s.r.o.	12 786	12 788	2023	4,00 %
Park Kbely s.r.o.	17 763	18 011	2023	4,00 %
Alan Gütl	14 753	14 605	2023	4,00 %
Alan Gütl	6 648	6 648	2023	0,00 %
Alan Gütl	3 977	3 917	2023	3,50 %
Alan Gütl	4 667	4 615	2028	2,00 %
Alan Gütl	95	95	2023	6,00 %
Vinohrady Investment	6 234	-	2030	4,00 %
Vinohrady Investment	8 824	14 723	2030	4,00 %
Ugav	13 127	-	2023	6,00 %
Celkem	242 325	214 708		

Půjčka	Závazek k 30.06.2022	Rok splatnosti	Úroková míra
J. Šetková	4 022	2022	6,00 %
Eugen Roden	5 066	2022	4,00 %
Celkem	9 088		

K 31. prosinci 2021 jsou podmínky pro úročené krátkodobé závazky následující:

Půjčka	Závazek k 31.12.2021	Rok splatnosti	Úroková míra
J. Šetková	4 023	2022	6,00 %
Eugen Roden	4 967	2022	4,00 %
Celkem	8 990		

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

21. ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK

tis. Kč	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Odložený daňový závazek	42 512	39 989
Celkem	42 512	39 989

Výše odloženého daňového závazku byla k 30. červnu 2022 stanovena 5% sazbou daně jednotlivě z rozdílu zůstatkové účetní a daňové hodnoty investičního majetku ve výši 819 309 tis. Kč (2021: 790 000 tis. Kč), nedokončených investic ve výši 19 327 tis. Kč (2021: 0 Kč), přecenění finančních investic ve výši 12 369 tis. Kč (2021: 10 821 tis. Kč) a opravných položek k pohledávkám ve výši -775 tis. Kč (2021: -1 047 tis. Kč).

22. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ ZÁVAZKY

tis. Kč	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Závazky z obchodních vztahů	11 601	12 480
Přijaté kauce	2 039	1 618
Přijaté provozní zálohy	1 064	5 537
Dohadné účty pasivní	3 250	4 698
Ostatní závazky	4 063	4
Celkem	22 017	24 337
Dlouhodobé	1 874	1 457
Krátkodobé	20 143	22 880
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	22 017	24 337

23. ČASOVÉ ROLIŠENÍ PASIV

tis. Kč	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Výnosy příštích období	60	8
Výdaje příštích období	0	5 539
Celkem	60	5 547

24. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Fond v účetním období předal hodnoty k obhospodařování ve výši 914 153 tis. Kč (31. prosince 2021: 869 918 tis. Kč).

25. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond evidoval za sledovaná období následující vztahy se spřízněnými osobami.

tis. Kč	30. 6. 2022			2022
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
Ing. Alan Gütl	0	30 141	0	410
Olperer s.r.o.	1	0	3	100
Prague North Enterprise a.s.	424	0	2 242	0
Park Kbely s.r.o.	15	1 659	0	7 159
Celkem	440	31 800	2 245	7 669

tis. Kč	31. 12. 2021			2021
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
Ing. Alan Gütl	0	29 880	2 636	827
Olperer s.r.o.	0	-	6	400
Prague North Enterprise a.s.	2 207	-	1 604	84
Park Kbely s.r.o.	15	19 327	735	12 029
Celkem	2 222	49 207	4 981	13 340

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

26. 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. 2022	31. 12. 2021
Investiční majetek	82,26%	83,01%
Majetek určený k prodeji	9,48%	6,06%
Investice do podniků pod společným vlivem	4,73%	3,57%
Ostatní finanční aktiva	0,65%	0,90%
Celkem	97,12%	93,54%

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 2022 a 31. prosinci 2021 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.

27. 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 reálné 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.

28. 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 **úrovni 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 **úrovni 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.

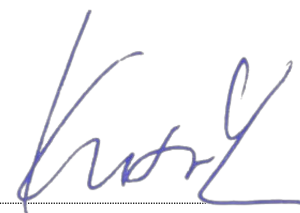
Typ aktiva / závazku	Metoda ocenění	Významné nepozorovatelné vstupy	Vliv nepozorovatelných vstupů na reálnou hodnotu aktiva/závazku	
Investiční majetek	<i>Porovnávací metoda.</i> Je založena na porovnání oceňované nemovitosti s obdobnými porovnatelnými nemovitostmi obchodovanými v nedávné minulosti s 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	- Tržní nájemné na m ²	- Tržní nájemné na m ² bude vyšší
	<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)	- Očekávaný růst tržního nájemného - Výpadky z nájmu - Míra obsazenosti - Úlevy z nájemného	- Očekávaný růst tržního nájemného bude vyšší - Období výpadku z nájmu a úlevy z nájemného budou kratší - Míra obsazenosti bude vyšší - Diskontní míra bude nižší	

		- Diskontní míra	- Kapitalizační míra (yield) bude nižší
		Kapitalizační míra (yield) 6,25 %	
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 - Doba splatnosti - Obvyklá úroková míra	Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě, že: - Diskontní míra bude nižší

29. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

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

V Praze dne 25. září 2022



Maloja Investment SICAV a.s.
zastoupená členem představenstva
AMISTA investiční společnost, a.s.,
za níž jedná
Ing. Michal Kusák, Ph.D.,
pověřený zmocněnec

**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. 2022**

Aktiva

tis. Kč	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Krátkodobá aktiva	1 077	1 077
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1 077	1 077
Aktiva celkem	1 077	1 077

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	30. 6. 2022	31. 12. 2021
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. 2022 DO 30. 6. 2022**

tis. Kč	Od 1. 1. do 30. 6. 2022	Od 1. 1. do 30. 6. 2021
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

**ZKRÁCENÉ MEZITÍMNÍ FINANČNÍ VÝKAZY INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU
ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 30. ČERVNU 2022**

Aktiva

tis. Kč	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Dlouhodobá aktiva	801 153	756 201
Investiční majetek	751 937	706 439
Investice do podniků pod společným vlivem	43 269	41 721
Ostatní finanční aktiva	5 947	8 041
Krátkodobá aktiva	111 923	112 640
Majetek určený k prodeji	86 699	83 561
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	14 903	16 601
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	10 221	12 331
Časové rozlišení aktiv	100	147
Aktiva celkem	913 076	868 841

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Vlastní kapitál celkem	0	0
Dlouhodobé půjčky a úvěry	242 324	214 708
Ostatní dlouhodobé závazky	1 874	1 457
Odložený daňový závazek	42 512	39 989
Dlouhodobé závazky	286 710	256 154
Krátkodobé půjčky a úvěry	9 088	8 990
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	20 828	23 564
Časové rozlišení pasiv	60	5 547
Krátkodobé závazky	29 976	38 101
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	596 390	574 586
Vlastní kapitál a závazky celkem	913 076	868 841

**ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ
ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2022 DO 30. ČERVNA 2022**

tis. Kč	Za rok od 1. ledna 2022 do 30. června 2022	Za rok od 1. ledna 2021 do 30. června 2021
Výnosy z investičního majetku	44 860	28 582
Správní náklady	-12 492	-11 201
Čistý provozní výsledek hospodaření	32 368	17 381
Ostatní provozní výnosy	1	9
Ostatní provozní náklady	-2 754	-1 987
Provozní výsledek hospodaření	29 615	15 403
Finanční výnosy	273	73
Finanční náklady	-5 561	-3 673
Finanční výsledek hospodaření	-5 288	-3 600
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním	24 327	11 803
Daň z příjmu - splatná	0	-3 274
Daň z příjmu - odložená	-2 523	-496
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	21 804	8 033
Ostatní úplný výsledek hospodaření	-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření	21 804	8 033