Pololetní zpráva

za období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020

Maloja Investments SICAV a.s.

Obsah

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. 2020 do 30. 6. 2020
Investiční část Fondu	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.
Neinvestiční část Fondu	Ostatní jmění Fondu nespadající 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
Vyhláška k ZISIF	Vyhláška č. 244/2013 Sb. o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o účetnictví	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
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
Obecné pokyny ESMA	Alternativní výkonnostní ukazatele – ESMA/2015/1415cs
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

Prohlášení oprávněné osoby Fondu

Jako oprávněná osoba Fondu,

tímto prohlašuji,

že při vynaložení odborné péče řádného hospodáře a nejlepšího vědomí podává vyhotovená pololetní zpráva (dle § 119 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu) věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za uplynulé pololetí a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Fondu.

V Praze dne 30. 9. 2020

Maloja Investment SICAV, a. s.
AMISTA investiční společnost, a.s.
statutární ředitel
Ing. Petr Janoušek
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 PAPÍRY

Zakladatelské akcie

Hodnota zakladatelské akcie:	k datu sestavení pololetní zprávy není hodnota stanovována
	k datu 31. 12. 2019: **17 608,8367 Kč**
Druh:	kmenové
Forma:	na jméno
Podoba:	listinná
Počet kusů emitovaných:	**k datu sestavení pololetní zprávy 100 ks akcií**
	k datu 30. 6. 2020: 100 ks

Investiční akcie

Hodnota investiční akcie:	k datu sestavení pololetní zprávy není hodnota stanovována
	k datu 31. 12. 2019: **995,4909 Kč**
Druh:	kusové akcie
Forma:	na jméno
Podoba:	zaknihovaná
Počet kusů:	540 371 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

Mateřská společnost, **Fond,** může investovat do akcií, podílů či jiných forem účasti v obchodních společnostech až 45 % hodnoty investičního majetku Fondu. Dále může investovat do jedné nemovitosti a nemovitostních společností až 35 % hodnoty investičního majetku Fondu. Ostatní investiční limity vyplývají ze statutu a jeho investiční přílohy.

Cílem investování Fondu jako mateřské společnosti je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic především do aktiv nemovité povahy, ať již majících formu věcí nemovitých, akcií, podílů, resp. jiných forem účasti na nemovitostních společnostech, tak i do movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. Důvodem držby majetkových účastí Fondu je zhodnocení peněžních prostředků investorů.

Mateřská společnost, Fond, je **Investiční jednotkou,** dle IFRS 10:

- která získává finanční prostředky od investorů za účelem poskytování služeb správy investic těmto investorům,

- jejímž obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic nebo obojího, a
- která oceňuje a vyhodnocuje výkonnost všech svých investic na základě reálné hodnoty.

Z výše uvedených důvodů fond své majetkové účasti nekonsoliduje a nesestavuje konsolidovanou účetní závěrku, resp. konsolidovanou výroční zprávu. Fond vykazuje v reálných hodnotách.

Ke konci Účetního období Fond v souladu svou investiční politikou investoval mimo jiné do níže uvedených majetkových účastí:

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Vlastní kapitál (v Kč)	
			30. 6. 2020	**31. 12. 2019**
Prague North Enterprise, a.s. (IČO: 543 77 25)	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona Provádění staveb, jejich změn a odstraňování	Česká republika	50 758 057	16 712 019

Sídlo:	Mladoboleslavská 1108, Praha 9, PSČ 197 00
Velikost majetkové účasti a hlasovacích práv:	50 %
Statutární orgán – představenstvo	
Předseda	Ing. Alan Gütl (od 5. 11. 2019) dat. nar. 13. 5. 1967 bytem: U invalidovny 549/5, Praha 8, PSČ 186 00
Člen	Petr Šizling (od 5. 11. 2019) dat. nar. 10. 3. 1974 bytem: Chelčického 686, Roztoky, PSČ 252 63
Funkce	členové představenstva
Způsob jednání	společnost zastupují oba členové představenstva společně

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 buď dlouhodobý výnos, nebo zisk z prodeje.
Fond je prostřednictvím strategií ukončení svých podílů (tzv. exit strategií) řízen tak, aby tento zisk investorů byl maximalizován právě v investičním horizontu uvedeném ve statutu Fondu.

Hlavním strategickým cílem Fondu je vyhledávat investiční příležitosti k zajištění dlouhodobého růstu vlastního kapitálu, zvyšování rentability vložených prostředků a kvalitního portfolia vlastněných nemovitostí.
Fond Maloja Investment SICAV a.s. se zaměřuje na investice do nemovitostí a nemovitostních společností. Nejvýznamější investicí v historii fondu bylo převzetí majetku existujících společností, čímž došlo ke zcelení pozemků v rámci areálu Kbely a nyní díky postupné revitalizaci tohoto areálu zvyšují nemovitosti svoji hodnotu.

Během sledovaného období Fond nadále 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 nájmu. V oblasti nemovitostí pořízených za účelem prodeje jednoznačně převažovaly realizace technického zhodnocení a jejich následný prodej.
Výnosy fondu jsou tvořeny zejména pronájmem budov a pozemků a také z prodeje jednotlivých částí areálu. Vlivem zpomalení ekonomické aktivity v prvním pololetí vlivem opatření souvisejících s COVID-19, příjmy z pronájmu mírně poklesly, nicméně se podařilo dokončit připravované prodeje pozemků, čímž si fond zajistil dostatek likvidity pro pokračování v realizaci svého investičního záměru, který rovněž pod vlivem zpomalení ekonomické situace zaznamenal prodlevy v dodávkách a nutnost renegociace některých smluvních závazků.

Fond prozatím nepřijal žádná významná opatření, za účelem zmírnění dopadu COVID-19 a ani nepožádal o veřejnou podporu.

V období mezi 30. 6. 2020 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.

Fond během sledovaného období nepořídil žádnou další investici v podobě obchodního podílu.

COVID-19

V návaznosti na šíření viru COVID-19 došlo v prvním kvartálu roku 2020 k významným propadům cen aktiv po celém světě včetně České republiky, ve které se vir začal šířit od března. Toto šíření bylo doprovázeno rozsáhlými epidemiologickými opatřeními s výraznými negativními dopady na ekonomickou aktivitu. Druhý kvartál roku 2020 se pak oproti tomu prvnímu nesl v mnohem pozitivnějším duchu. Květen 2020 přinesl pokles počtu nakažených a mírnou stabilizaci ekonomické situace, která byla podpořena zrušením většiny opatření proti šíření viru. Pozitivní vliv měly vládní programy na podporu ekonomiky. Navzdory zlepšující se situaci a podpůrným vládním opatřením přetrvává riziko vzniku dalších vln pandemie, které by dále zhoršily

ekonomickou situaci. V tomto kontextu je tak stále indikováno zvýšené riziko poklesu hodnoty aktiv, sekundárně je pak indikováno zvýšené úvěrové riziko v kontextu neschopnosti splácet závazky.

Fond neidentifikoval žádné okolnosti spojené s COVID-19, které by mohly přímo ovlivnit aktuální strategii Fondu, jeho cíle, provoz či finanční výkonnost. Fond doposud nepodal žádnou žádost o veřejnou podporu v souvislosti s dopady COVID-19.

Bližší analýza jednotlivých aktiv v souvislosti s očekávaným dalším vývojem je uvedena v kapitole Předpokládaný budoucí vývoj Fondu.

Fond v souladu se svou investiční strategií nadále investuje především do aktiv nemovité povahy. Jde jednak o investice do nákupu a prodeje krátkodobých nemovitostí, kde část portfolia tvoří nákupy nemovitostí od zadlužených vlastníků nebo nemovitosti vyžadující rekonstrukce, a dále pak o investice do dlouhodobých nemovitostí vlastněných za účelem výnosu z nájmů.

Hlavním strategickým cílem Fondu je vyhledávat investiční příležitosti k zajištění dlouhodobého růstu vlastního kapitálu, zvyšování rentability vložených prostředků a kvalitního portfolia vlastněných nemovitostí.

Během sledovaného období Fond nadále 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 nájmu. V oblasti nemovitostí pořízených za účelem prodeje jednoznačně převažovaly realizace technického zhodnocení a jejich následný prodej.

Významná část aktiv Fondu (81,46 %) je tvořena portfoliem investičních nemovitostí pořízených v minulých letech za účelem nájmu. Část aktiv Fondu (2,16 %) je tvořena nemovitostmi určenými k prodeji. 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 minulém období, která tvoří 3,37 % aktiv.

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. 2020 do 30. 6. 2020 skončilo ziskem z pokračující činnosti po zdanění ve výši 50 898 tis. Kč. To je nárůst o 64 904 tis. Kč oproti srovnatelnému období, když ve srovnatelném období vykázal Fond v investiční části ztrátu 14 006 tis. Kč.

Ke zvýšení zisku přispělo zejména zvýšení výnosů z investičního majetku o 46 428 tis. Kč oproti srovnatelnému období. Současně došlo ke snížení správních nákladů o 13 578 tis. Kč. Na zvýšení zisku se dále významným způsobem podílelo snížení ostatních provozních nákladů o 4 702 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 kapitoly Zkrácená mezitímní účetní závěrka. 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 nájmů a prodeje dlouhodobého majetku. Oproti minulému období tyto výnosy vzrostly o 46 428 tis. Kč. Naopak došlo ke snížení výnosů z investic do podniků pod společným vlivem o 1 019 tis. Kč oproti srovnatelnému období, které je způsobené přeceněním majetkové účasti.

Provozní náklady investiční části Fondu související se správou portfolia (správní náklady) jsou za sledované období ve výši 7 989 tis. Kč a oproti sledovanému období poklesly o 13 578 tis. Kč (o 62,96 %), zejména z důvodu úspory nákladů na opravy, posudky, energie a správu fondu.

Majetek

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

Aktiva připadající investiční části Fondu se ke konci prvního pololetí 2020 zvýšila o 36 811 tis. Kč (tj. o 4,41 %). Celkový růst je ovlivněn několika faktory, a to zvýšením hodnoty vkladů na bankovních účtech o 86 512 tis. Kč, způsobenou přijatou platbou za prodanou nemovitost krátce před koncem sledovaného období, a souvisejícím poklesem hodnoty majetku určeného k prodeji o 85 426 tis. Kč. Zároveň pak zvýšením hodnoty krátkodobých pohledávek o 2 474 tis. Kč (tj. o 17,40 %), nárůstem hodnoty investičního majetku Fondu o 34 682 tis. Kč (tj. o 5,13 %). Nárůst hodnoty investičního majetku Fondu byl tvořen zejména technickým zhodnocením nemovitostí v Areálu Kbely. Změna hodnoty aktiv investiční části Fondu byla dále způsobena snížením hodnoty investic do podniků pod společným vlivem o 1 019 tis. Kč (tj. o 3,35 %) a snížením hodnoty ostatních finančních aktiv o 409 tis. Kč (tj. o 5,35 %).

Na konci pololetí tvoří 85,76 % veškerých aktiv připadající na investiční část dlouhodobá aktiva, jejichž podíl na celkových investičních aktivech se oproti počátku roku mírně zvýšil (o 0,20 %). Krátkodobá aktiva se oproti srovnávacímu období zvýšila o 3 557 tis. Kč (jejich podíl na celkových investičních aktivech se snížil o 0,20 %), a to z důvodu růstu krátkodobých pohledávek a také z důvodu realizovaného prodeje nemovitosti, což mělo za následek zvýšení peněžních prostředků na účtech v bankách a poklese hodnoty majetku určeného k prodeji, celková bilance prodeje nemovitostí měla kladný vliv na hodnotu krátkodobých aktiv.

Největší podíl na aktivech investiční části Fondu tvoří k 30. 6. 2020 investiční majetek v reálné hodnotě ve výši 711 151 tis. Kč (pořizovací cena: 467 460 tis. Kč). V portfoliu Fondu jsou především nemovitosti, které jsou drženy za účelem investiční příležitosti. 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. 2020 (v Kč)
pozemek	Kbely	1942/2	jiná plocha - zeleň	10 528 000,00	16 121 887,66
pozemek	Kbely	1944/1	manipulační plocha - volná	36 095 500,00	55 274 277,74
budova (hala)	Kbely	1944/24	budova 3, pronajato oč. za 326 tis./měs.	14 051 909,00	32 045 441,55
pozemek	Kbely	1944/38	zastavěná plocha a nádrvoří	8 921 500,00	13 661 799,08
budova (hala)	Kbely	1944/38	budova 1, pronajato za 504 tis./měs.	24 891 628,00	51 790 485,94
budova	Kbely	1944/86	budova 8 - zčásti pronajato	7 571 590,00	8 908 006,59
pozemek	Kbely	1944/94	manipulační plocha - volná	21 662 309,14	33 170 998,25
pozemek	Kbely	1944/95	manipulační plocha, venkovní prostor je zčásti pronajatý	17 034 500,00	26 085 514,38
pozemek	Kbely	1944/103	manipulační plocha – areálová komunikace	58 313 005,31	89 115 234,75
pozemek	Kbely	1944/107	manipulační plocha - volná	8 127 000,00	12 445 153,97
pozemek	Kbely	1944/111	manipulační plocha – vjezd do areálu a částečně využívaná pro parkování	13 611 500,00	20 843 757,02
budova	Kbely	1944/115	budova 6, pronajato za oč. 370 tis./měs.	21 026 756,00	39 837 826,10
pozemek	Kbely	2003	ostatní komunikace	5 929 000,00	9 079 281,15
pozemek	Kbely	1944/130	manipulační plocha, celé pronajato za 35 tis./měs.	12 302 500,00	18 839 240,40
pozemek	Kbely	1944/132	manipulační plocha - volná	11 273 500,00	17 263 497,39
pozemek	Kbely	1944/139	manipulační plocha - volná	7 654 500,00	11 721 598,51

Informace k investici do společnosti:

Majetkové účasti	Oblast působení	Země působení	Podíl na ZK (v %)
			30. 6. 2020
Prague North Enterprise	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3	Česká republika	50,00

a.s.	živnostenského zákona
(IČO: 054 37 725)	provádění staveb, jejich změn a odstraňování

Majetková účast byla pořízena v roce 2019 a její hodnota byla k 30. 6. 2020 ve výši 29 419 tis. Kč.

Informace k pohledávkám:

Jedná se o pohledávky za odběrateli v rámci obchodních vztahů, které v součtu překračují hodnotu 1 % aktiv, žádná z pohledávek nepřekračuje svou hodnotou sama o sobě hodnotu 1 % celkových aktiv. Jedná se pohledávky plynoucí z pronájmů, za služby a za přefakturace energií.

Financování majetku

Vlastní kapitál Fondu 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 588 832 tis. Kč. Fondový kapitál investiční části se za sledované období zvýšil o 50 898 tis. Kč.

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 50 898 tis. Kč. Nedošlo k žádným emisím, zpětným odkupům, výplatě dividend a Fondu nebyly vyplaceny podíly na zisku.

Cizí zdroje mimo aktiva připadající držitelům investičních akcií v celkové výši 282 415 tis. Kč, jsou tvořeny dlouhodobými a krátkodobými závazky.

Dlouhodobé závazky, které jsou tvořeny především dlouhodobými přijatými úvěry, oproti srovnávacímu období klesly o 21 115 tis. Kč (tj. o 10,63 %) z důvodu splacení úvěru od společnosti Raiffeisen – Leasing, s.r.o. ve výši 3 040 tis. Kč, překlasifikaci části úvěrů v hodnotě 28 000 tis. Kč z dlouhodobých na krátkodobé, přijetím nových dlouhodobých úvěrů v hodnotě 12 311 tis. Kč a naběhlým příslušenstvím.

Krátkodobé závazky oproti srovnatelnému období vzrostly o 7 028 tis. Kč (tj. o 7,14 %). Krátkodobé závazky jsou tvořené především krátkodobými půjčkami a úvěry v hodnotě 85 452 tis. Kč, které se oproti minulému období zvýšily o 36 084 tis. Kč (tj. o 71,64 %), jelikož došlo k překlasifikaci části úvěrů z dlouhodobých na krátkodobé a dále došlo k navýšení úvěru od společnosti Park Kbely s.r.o. o 8 000 tis. Kč. Krátkodobé závazky jsou dále tvořeny závazky z obchodních vztahů a ostatními pasivy, které klesly o 29 243 tis. Kč.

6 PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ FONDU

V následujícím pololetí je záměrem Fondu nadále zajišťovat veškeré activity spojené s revitalizací areálu a realizací investičního záměru výstavby obchodně-administrativního centra a polyfunkčního domu. Vzhledem

k horší dostupnosti bankovního financování se fond soustředil na zvýšení likvidity prostřednictvím realizace prodeje majetku plánovaného v pozdějším období.

Šíření COVID-19 může vnést značný prvek nejistoty do budoucí podnikatelské činnosti Fondu, zejména co se týče příjmů z pronájmu nemovitostí.

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.

- **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 držených nemovitostních aktiv.

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

Riziko spojené s využíváním pákového efektu

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

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

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

Ostatní rizika

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

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

7 VYMEZENÍ A TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

Ovládaná osoba

Název:

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

Sídlo: Mladoboleslavská 1108, Praha 9, PSČ 197 00

IČO: 052 59 797

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 10885

Ovládající osoba

Pan:	Ing. Alan Gütl
Narozen:	13. 5. 1967
Bytem:	U invalidovny 549/5, Praha 8, PSČ 186 00

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.

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název společnosti	IČO	Sídlo
Olperer s.r.o.	274 36 021	Mladoboleslavská 1108, Praha 9, PSČ 197 00
Kaserer a.s.	278 71 347	U Golfu 565, Praha 10, PSČ 109 00
ALPAKO INVEST, spol. s r.o.	604 91 272	U Golfu 565, Praha 10, PSČ 109 00
KUGEL-KRKONOŠE s.r.o.	275 47 931	S. K. Neumanna 2708, Pardubice, PSČ 530 02
MODELA GSK, spol. s r.o.	261 91 539	Kolbenova 159/5, Praha 9, PSČ 190 00
Prague North Enterprise a.s.	054 37 725	Mladoboleslavská 1108, Praha 9, PSČ 197 00
Statek Velká Chuchle - BIO zemědělství,	073 51 089	Lihovarská 1060/12, Praha 9, PSČ 190 00
Park Kbely s.r.o.	078 74 839	Mladoboleslavská 1108, Praha 9, PSČ 197 00

Fond evidoval za sledovaná období následující transakce se spřízněnými osobami:

	30. 6. 2020		30. 6. 2020	
tis. Kč	**Pohledávky**	**Závazky**	**Výnosy**	**Náklady**
Spřízněná osoba				
Ing. Alan Gütl	-	32 253	1	411
Olperer s.r.o.	-	-	3	-
Kaserer a.s.	-	1 756	-	-
Prague North Enterprise a.s.	1 345	-	31 462	30 909
Park Kbely s.r.o.	15	27 089	-	2 970
Celkem	**1 360**	**61 098**	**31 466**	**34 290**

	31. 12. 2019		30. 6. 2019	
tis. Kč	**Pohledávky**	**Závazky**	**Výnosy**	**Náklady**
Spřízněná osoba				
Ing. Alan Gütl	-	32 335	-	-

Olperer s.r.o.	-	0	12	-
Kaserer a.s.	-	1 756	-	-
Prague North Enterprise a.s.	698	33 443	1 368	-
Park Kbely s.r.o.	15	19 013	-	350
Celkem	**713**	**86 547**	**1 380**	**350**

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

8 OSTATNÍ SKUTEČNOSTI

Valná hromada dne 24. 1. 2020 přijala svým rozhodnutí toto usnesení:

- Valná hromada Společnosti bere na vědomí předložený návrh dohody o spolupráci mezi Společností a AmiCon, jakož i záměr uzavřít tuto dohodu, kterou za Společnosti (na její účet) uzavře AMISTA IS, jako individuální statutární orgán Společnosti, jehož pověření zmocněnci jsou zároveň členy statutárního orgánu AmiCon.

9 PODNIKATELSKÁ ČINNOST OBCHODNÍCH SPOLEČNOSTÍ NACHÁZEJÍCÍCH SE V MAJETKU FONDU

K datu 30. 6. 2020 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 zammýšlí v budoucnu budovat.

Číselné údaje

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

Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka Fondu byla připravena 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. 12. 2019 („minulá roční účetní závěrka"). Tato zkrácená účetní závěrka je nekonsolidovaná.

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.**

Srovnávacím obdobím je v případě:

- **Výkazu o finanční situaci** konec minulého účetního období, tj. 31. 12. 2019, které bylo auditováno jako srovnatelné období, tvořící součást účetní závěrky Fondu k 31. 12. 2019, 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 2019.

Zkrácená mezitímní účetní závěrka k 30. 6. 2020

Maloja Investment SICAV a. s.

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 30. ČERVNU 2020

Aktiva

tis. Kč	Poznámka	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Dlouhodobá aktiva		**747 805**	**714 551**
Investiční majetek	12	711 151	676 469
Investice do podniků pod společným vlivem	13	29 419	30 438
Ostatní finanční aktiva	14	7 235	7 644
Krátkodobá aktiva		**125 203**	**121 646**
Majetek určený k prodeji	15	18 839	104 265
Krátkodobé poskytnuté půjčky	16	781	781
Daňové pohledávky	17	3 908	2 351
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	18	12 002	11 085
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	19	89 009	2 497
Časové rozlišení aktiv	20	664	667
Aktiva celkem		**873 008**	**836 197**

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	Poznámka	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	21	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	22	139 593	158 208
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	24	1 673	1 590

Odložený daňový závazek	23	36 328	38 911
Dlouhodobé závazky		**177 594**	**198 709**
Krátkodobé půjčky a úvěry	22	86 452	50 368
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	24	18 174	47 417
Časové rozlišení pasiv	25	195	8
Krátkodobé závazky		**104 821**	**97 793**
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	21	**588 832**	**537 934**
Vlastní kapitál a závazky celkem		**873 008**	**836 197**
Hodnota Čistých aktiv na jednu investiční akcii (Kč)		**1 090**	**995**

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2020 DO 30. ČERVNA 2020

tis. Kč	Poznámka	Za rok od 1. ledna 2020 do 30. června 2020	Za rok od 1. ledna 2019 do 30. června 2019
Výnosy z investičního majetku	5	62 613	16 185
Výnosy z investic do podniků pod společným vlivem	6	-1 019	-
Správní náklady	7	-7 989	-21 567
Čistý provozní výsledek hospodaření		***53 605***	***-5 382***
Ostatní provozní výnosy		4	-
Ostatní provozní náklady	8	-1 302	-6 004
Provozní výsledek hospodaření		**52 307**	**-11 386**
Finanční výnosy	9	122	-
Finanční náklady	10	-3 964	-2 620
Finanční výsledek hospodaření		***-3 842***	***-2 620***

Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním		**48 465**	**-14 006**
Daň z příjmu - splatná	11	-150	-
Daň z příjmu - odložená	11	2 583	-
Zisk z pokračující činnosti po zdanění		**50 898**	**-14 006**
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele investičních akcií po zdanění		50 898	-14 006
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění		-	-
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření		**50 898**	**-14 006**
Zisk/ztráta na investiční akcii (v Kč)		**94**	**-26**

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2019 DO 30. 6. 2019

tis. Kč	Základní kapitál	Výsledek hospodaření běžného období	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2019	**2 000**	**-**	**-239**	**1 761**
Převody ve vlastním kapitálu	-	-	-	-
Zisk/ztráta za období	-	-	-	-
Zůstatek k 30. 6. 2019	**2 000**	**-**	**-239**	**1 761**

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2020 DO 31. 12. 2020

tis. Kč	Základní kapitál	Výsledek hospodaření běžného období	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2020	**2 000**	**-**	**-239**	**1 761**
Převody ve vlastním kapitálu	-	-	-	-
Zisk/ztráta za období	-	-	-	-
Zůstatek k 30. 6. 2020	**2 000**	**-**	**-239**	**1 761**

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH K INVESTIČNÍM AKCIÍM ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2019 DO 30. ČERVNA 2019

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2019	**587 516**
Zisk/ztráta za období	-14 006
Zůstatek k 30. 6. 2019	**573 510**

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH K INVESTIČNÍM AKCIÍM ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2020 DO 30. ČERVNA 2020

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2020	**537 934**
Zisk/ztráta za období	50 898
Zůstatek k 30. 6. 2020	**588 833**

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2020 DO 30. ČERVNA 2020

tis. Kč	Od 1. ledna 2020 do 30. června 2020	Od 1. ledna 2019 do 30. června 2019
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním	**48 465**	**-14 006**
Úpravy o nepeněžní operace		
Změna reálné hodnoty	-25 334	-
Tvorba / rozpouštění znehodnocení	-	-
Zisk z prodeje majetku	-25 680	5 719

Provozní činnost		
Změna stavu investičního majetku (nákup)	-27 168	-28 554
Změna stavu investičního majetku (přesun)	-	-88 679
Příjmy z aktiv určených k prodeji	129 945	89 874
Změna stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček	-	-
Změna stavu ostatních aktiv	-1 245	-1 362
Změna stavu krátkodobých finančních závazků	7 904	-28 211
Změna stavu ostatních závazků	-28 973	828
Zaplacená daň	-966	-
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti	**76 947**	**-64 392**
Finanční činnost		
Změna stavu dlouhodobých finančních závazků	9 565	34 339
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti	**9 565**	**34 339**
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů	**86 512**	**-30 053**
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1. 1.	2 497	41 706
Peníze a peněžní ekvivalenty k 30. 6.	89 009	11 653

1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

(a) 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. 7. 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 investi-čních 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 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 2020 splacen v plné výši.

Identifikační číslo

052 59 797

Statutární ředitel a členové a správní rady k 30. červnu 2020

Statutární ředitel

AMISTA investiční společnost, a.s.

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

Zastoupení právnické osoby:

Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec

Ing. Ondřej Horák, pověřený zmocněnec

Mgr. Pavel Bareš, pověřený zmocněnec

Správní rada

Předseda správní rady

Ing. Alan Gütl

Členové správní rady

Petr Holík

Eugen Roden

Ultimátní vlastník fondu

Ing. Alan Gütl (100 %)

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.

Ostatní skutečnosti

K 1. lednu 2019 došlo ke sloučení Fondu se společnostmi Peitó Property, s.r.o. (zanikající), se sídlem Mladoboleslavská 1108, Kbely, 197 00 Praha 9, IČ 053 74 740, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 261614, a Komerčně industriální park Kbely a.s. (zanikající), se sídlem Lihovarská 1060/12, Libeň, 190 00 Praha 9, IČ 047 01 984, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 21278. Nástupnickou společností je Fond. Tato skutečnost byla zapsána do obchodního rejstříku 1. července 2019.

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 2019 („minulá roční účetní závěrka"). Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka je nekonsolidovaná.

K 1. lednu 2020 účetní jednotka aplikovala všechny mezinárodní účetní standardy Evropské unie vydané pro období začínající po 1. lednu 2020.

Zkrácená mezitímní účetní závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů tzn., že transakce a další skutečnosti byly vykázány v 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 2020. Jako srovnatelné údaje jsou ve výkazu o finanční pozici uvedeny zůstatky k 31. prosinci 2019 a ve výkazu zisku a ztráty, výkazu o peněžních tocích a výkazu změn vlastního kapitálu zůstatky za období 6 měsíců končící 30. června 2019.

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

(b) Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

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

Toto přesvědčení představenstva se opírá o širokou škálu informací, které se týkají stávajících i budoucích podmínek včetně prognóz souvisejících se ziskovostí, s peněžními toky a kapitálovými zdroji.

(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 rámec prezentace ve výkazu o úplném výsledku hospodaření.

(d) 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.

(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 a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlašovaném ČNB platném k datu rozvahy. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv 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 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.

(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

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 zjistitelná. 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 zaplacena 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 rozdíly a nevyužité daňové ztráty převedené z minulých let mohly být využity.

Výše odložené daňové pohledávky převáděné do dalších období se vždy znovu posoudí k rozvahovému dni 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

Výkazy 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 nenabyly účinnosti

Následující nové standardy a interpretace dosud nejsou pro naše období účinné a při sestavování této zkrácené mezitímní účetní závěrky nebyly použity.

Standardy dosud nepřijaté EU

- Změny v IFRS 10: Konsolidovaná účetní závěrka
- Změny v IAS 28: Investice do přidružených a společných podniků
- Změny v IFRS 17: Pojistné smlouvy
- Změny v IFRS 3: Definice podniku
- Změny v IFRS 9, IAS 39 a IFRS 7: Zajišťovací vztahy přímo ovlivněné nejistotou spojenou s reformou IBOR

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 30.

4. ZMĚNA ÚČETNÍCH STANDARDŮ

K datu 1. 1. 2020 Fond přijal všechny mezinárodní účetní standardy platné pro období začínající po 1. 1. 2020. Přijetí těchto standardů nemělo žádný významný dopad na zkrácenou mezitímní účetní závěrku Fondu.

5. VÝNOSY Z INVESTIČNÍHO MAJETKU

tis. Kč	30. 6. 2020	30. 6. 2019
Nájemné	9 030	9 201
Služby spojené s pronájmem	1 550	1 266
Přecenění investičního majetku	26 353	-
Zisk/ztráta z prodeje aktiv	25 680	5 719
Celkem	**62 613**	**16 185**

6. VÝNOSY Z INVESTIC DO PODNIKŮ POD SPOLEČNÝM VLIVEM

tis. Kč	30. 6. 2020	30. 6. 2019
Přecenění investic do společností	-1 019	-
Celkem	**-1 019**	**-**

7. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	30. 6. 2020	30. 6. 2019
Náklady na depozitáře	150	150
Náklady na obhospodařování	398	398
Náklady na administraci	712	330
Náklady na audit a poradenské služby	777	908
Znalecké posudky, projektová dokumentace	694	2 554
Správa fondu	2 457	13 680
Spotřeba eneregie	46	13
Opravy a udržování	825	2 298
Odvoz odpadu	504	405
Ostatní správní náklady	1426	831

Celkem	**7 989**	**21 567**

K 30. červnu 2020 ani v roce 2019 nebyly vypláceny odměny klíčovým členům vedení Fondu.

8. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	30. 6. 2020	30. 6. 2019
Pojištění	59	59
Daně a poplatky	449	245
Ostatní provozní náklady	794	5 700
Celkem	**1 302**	**6 004**

9. FINANČNÍ VÝNOSY

tis. Kč	30. 6. 2020	30. 6. 2019
Úrokové výnosy	122	-
Celkem	**122**	**-**

10. FINANČNÍ NÁKLADY

tis. Kč	30. 6. 2020	30. 6. 2019
Nákladové úroky	3 890	2 562
Bankovní poplatky	43	31
Úschova CP	31	27
Celkem	**3 964**	**2 620**

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. 2020	31. 12. 2019
Stav k 1. lednu	**676 469**	**720 847**
Přírůstky	27 168	58 901
Úbytky	-	-
Majetek určený k prodeji	-18 839	-95 593
Dopad změn reálné hodnoty	26 353	-7 686
Stav k 30. červnu a 31. prosinci	**711 151**	**676 469**

Investiční majetek je tvořen Areálem Kbely - uzavřeným areálem o rozloze cca 100 000 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.

Tržní hodnota nemovitostí, které jsou zastaveny ve prospěch věřitelů, činí k 30. červnu 2020 celkově 591 189 tis. Kč (k 31. prosinci 2019 – 586 964 tis. Kč).

13. INVESTICE DO PODNIKŮ POD SPOLEČNÝM VLIVEM

Podnik pod společným vlivem	Oblast působení	Země působení	Vlastní kapitál		Investice			
			30. 6. 2020	31. 1. 2019	30. 6. 2020	Změny	Přecenění	31. 12. 2019
Prague North Enterprise a.s.	Pronájem nemovitostí, provádění staveb	Česká republika	50 %	50 %	29 419	-	-1 019	30 438
Celkem					**29 419**	**-**	**-1 019**	**30 438**

Investice do podniků pod společným vlivem byly prvotně oceněny v pořizovací ceně a pro účely sestavení účetní závěrky jsou přeceňovány na reálnou hodnotu.

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 2019 přeceněna na reálnou hodnotu znaleckým posudkem. Nemovitosti, které jsou předmětem vkladu do PNE, byly k 31. prosinci 2019 stále ve vlastnictví Fondu a byly oceněny na reálnou hodnotu znaleckým posudkem. V souvislosti s touto transakcí Fond eviduje k 31. prosinci 2019 závazek, který spočívá v budoucím pozbytí vlastnického práva k nemovitostem.

Přijaté podíly na zisku z investice do podniků pod společným vlivem byly k 30. červnu 2020 a k 31. prosinci 2019 ve výši 0 tis. Kč.

14. OSTATNÍ FINANČNÍ AKTIVA

Ostatní finanční aktiva jsou tvořena dlouhodobou pohledávkou ve výši 9 162 tis. Kč za společností ASTRON print s.r.o. se splatností 31. prosince 2026, jejíž reálná hodnota byla k 30. červnu 2020 ve výši 7 235 tis. Kč (k 31. prosinci 2019 ve výši 7 644 tis. Kč).

15. MAJETEK URČENÝ K PRODEJI

Položka Majetek učený 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. 2020	31. 12. 2019
Majetek určený k prodeji do 1 roku	18 839	70 816
Vklad do PNE (viz bod 12)	-	33 449
Celkem	**18 839**	**104 265**

16. KRÁTKODOBÉ POSKYTNUTÉ PŮJČKY

Fond eviduje krátkodobé poskytnuté půjčky v následující struktuře.

tis. Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019
VILA - Praha s.r.o.	781	781
Celkem	**781**	**781**

Půjčka poskytnutá společnosti VILA - Praha s.r.o. je bezúročná a je zajištěna směnkou.

17. DAŇOVÉ POHLEDÁVKY

Daňové pohledávky k 30. červnu 2020 představují platby DPH ve výši 993 tis. Kč (k 31. prosinci 2019 – 252 tis. Kč) a zálohu na daň z příjmů ve výši 3 065 tis. Kč (k 31. prosinci 2019 – 2 099 tis. Kč) poníženou o rezervu na daň z příjmů ve výši 150 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 0 tis. Kč).

18. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Pohledávky z obchodních vztahů	6 192	4 362
Poskytnuté provozní zálohy	5 505	5 915
Dohadné účty aktivní	305	808
Celkem	**12 002**	**11 085**

Krátkodobé	*12 002*	*11 085*
Dlouhodobé	-	-
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	**12 002**	**11 085**

19. PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

tis. Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Běžné účty u bank	89 009	2 497
Celkem	**89 009**	**2 497**

20. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV

tis. Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Náklady příštích období	664	667
Celkem	**664**	**667**

21. VLASTNÍ KAPITÁL A ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ K INVESTIČNÍM AKCIÍM

K 30. červnu 2020 byl upsaný základní kapitál ve výši 2 000 tis. Kč a tvořilo ho 100 ks (k 31. prosinci 2019: 100 ks) zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem správní rady a statutárního ředitele.

Fond dále vydává investiční akcie. K 30. červnu 2020 Fond emitoval 540 371 ks investičních akcií (k 31. prosinci 2019: 540 371 ks).

Fondový kapitál

V Kč	30. 6 2020	31. 12. 2019
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks)	100	100
Fondový kapitál zakladatelské části (Kč)	1 760 884	1 760 884
Fondový kapitál na zakladatelskou akcii (Kč):	17 608,8384	17 608,8384
Počet vydaných investičních akcií (ks)	540 371	540 371
Fondový kapitál investiční části (Kč)	588 832 413	537 934 455
Fondový kapitál na investiční akcii (Kč):	1 089,6817	995,4909

Zisk na akcii

tis. Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Zisk na zakladatelskou akcii (Kč)	0	0
Zisk na investiční akcii (Kč)	94	-61

V důsledku fúze k 1. lednu 2019 se společnostmi Peitó Property, s.r.o. (zanikající) a Komerčně industriální park Kbely a.s. (zanikající) došlo ke stanovení výměnného poměru akcií v jehož důsledku 15 906 kusů investičních akcií zaniklo, čímž došlo k eliminaci schodku vlastního kapitálu ve výši 16 799 tis. Kč.

Hodnota Čistých aktiv na jednu investiční akcii (fondový kapitál na investiční akcii) byla vypočítána dle finančních výkazů k 30. 6. 2019, nicméně nepředstavuje hodnotu vyhlášenou administrátorem fondu. Administrátor fondu vyhlašuje tuto hodnotu pouze na roční bázi. Toto platí i pro Fondový kapitál na zakladatelskou akcii.

22. PŮJČKY A ÚVĚRY

tis. Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Půjčky od nebankovních subjektů	226 045	208 576
Bankovní úvěry	-	-
Celkem	**226 045**	**208 576**
Dlouhodobé	*139 593*	*158 208*
Krátkodobé	*86 452*	*50 368*
Celkem	**226 045**	**208 576**

K 30. červnu 2020 a k 31. prosinci 2019 jsou podmínky pro úročené dlouhodobé závazky následující:

Půjčka	Závazek k 30. 6. 2020	Závazek k 31.12.2019	Rok splatnosti	Úroková míra
Raiffeisen Leasing, s.r.o.	89 315	91 590	2023	4,10 %
Raiffeisen Leasing, s.r.o.	9 302	9 541	2023	1M PRIBOR + 2,10 %
Raiffeisen Leasing, s.r.o.	22 713	23 239	2023	1M PRIBOR + 2,10 %
PLUMLOV s.r.o.	-	13 000	2021	4,00 %
Alan Gütl	-	15 000	2021	4,00 %
Alan Gütl	5 704	5 709	2028	2,00 %
Tyfon	175	129	2028	4,00 %
OR Holding B.V.	5 485	-	2030	4,00%
Vinohrady Investments, a.s.	6 899	-	2030	4,00%
Celkem	**139 593**	**158 208**		

Půjčka	Závazek k 30. 6. 2020	Rok splatnosti	Úroková míra
OR Holding B.V.	4 164	2020	0,00%
Park Kbely, s.r.o.	26 588	2020	4,00%
Alan Gütl	7 400	2020	0,00%
Alan Gütl	3 938	2020	3,50%
Alan Gütl	106	2020	6,00%
OR Holding B.V.	9 589	2020	1,90%
Pavel Klega	2 327	2020	0,00%
Pavel Klega	142	2020	3,50%
J. Šetková	4 019	2020	6,00%

PLUMLOV s.r.o.	13 129	2021	4,00%
Alan Gütl	15 050	2021	4,00%
	86 452		

k 31. prosinci 2019 jsou podmínky pro úročené krátkodobé závazky následující:

Půjčka	**Závazek k 31.12.2019**	**Rok splatnosti**	**Úroková míra**
Park Kbely s.r.o.	18 588	2020	4,00 %
OR Holding B.V.	9 505	2020	1,90 %
OR Holding B.V.	4 165	2020	0,00 %
Alan Gütl	7 400	2020	0,00 %
Alan Gütl	3 878	2020	3,50 %
Alan Gütl	243	2020	4,00 %
Alan Gütl	106	2020	6,00 %
J. Šetková	4 000	2020	6,00 %
Pavel Klega	2 468	2020	0,00 %
Petr Holík	15	2020	0,00 %
Celkem	**50 368**		

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

23. ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK

tis. Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Odložený daňový závazek	36 328	38 911
Celkem	**36 328**	**38 911**

Výše odloženého daňového závazku byla k 30. červnu 2020 stanovena 5% sazbou daně jednotlivě z rozdílů zůstatkové účetní a daňové hodnoty investičního majetku ve výši 729 860 tis. Kč (31. prosince 2019: 774 829 tis. Kč), nedokončených investic ve výši 9 130 tis. Kč (31. prosince 2019: 5 879 tis. Kč), finančních investic ve výši -1 481 tis. Kč (31. prosince 2019: 462 tis. Kč) a pohledávek ve výši -1 927 tis. Kč (31. prosince 2019: 2 035 tis. Kč).

Fond z opatrnostních důvodů neúčtuje o odložené daňové pohledávce ve výši 864 tis. Kč z titulu daňové ztráty roku 2019.

24. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ ZÁVAZKY

tis. Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Závazky z obchodních vztahů	14 819	6 555
Přijaté kauce	1 838	1 752
Přijaté provozní zálohy	1 542	1 652
Dohadné účty pasivní	1 641	2 976
Výdaje příštích období	-	2 620
Ostatní závazky	7	4
Odkup akcií PNE	-	33 448
Celkem	**19 847**	**49 007**
Dlouhodobé	*1 673*	*1 590*
Krátkodobé	*18 174*	*47 417*
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	**19 847**	**49 007**

25. ČASOVÉ ROLIŠENÍ PASIV

tis. Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Výnosy příštích období	195	8
Celkem	**195**	**8**

26. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Fond v účetním období předal hodnoty k obhospodařování ve výši 873 008 tis. Kč (31. prosince 2019: 836 197 tis. Kč).

27. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond evidoval za sledovaná období následující vztahy se spřízněnými osobami.

	30. 6. 2020		30. 6. 2020	
tis. Kč	**Pohledávky**	**Závazky**	**Výnosy**	**Náklady**

Spřízněná osoba				
Ing. Alan Gütl	-	32 253	1	411
Olperer s.r.o.	-	-	3	-
Kaserer a.s.	-	1 756	-	-
Prague North Enterprise a.s.	1 345	-	31 462	30 909
Park Kbely s.r.o.	15	27 089	-	2 970
Celkem	**1 360**	**61 098**	**31 466**	**34 290**

	31. 12. 2019		30. 6. 2019	
tis. Kč	**Pohledávky**	**Závazky**	**Výnosy**	**Náklady**
Spřízněná osoba				
Ing. Alan Gütl	-	32 335	-	-
Olperer s.r.o.	-	0	12	-
Kaserer a.s.	-	1 756	-	-
Prague North Enterprise a.s.	698	33 443	1 368	-
Park Kbely s.r.o.	15	19 013	-	350
Celkem	**713**	**86 547**	**1 380**	**350**

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 v %	
	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Investiční majetek	81,45	80,90
Majetek určený k prodeji	2,16	12,47
Investice do podniků pod společným vlivem	3,37	3,64
Poskytnuté půjčky	0,00	0,09
Celkem	**86,97**	**97,10**

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 2020 a 31. prosinci 2019 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 úvěrované 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 zjistitelné tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjistitelné, 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 zjistitelných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjistitelné. Je-li určitý objektivně nezjistitelný 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 zjistitelné. Odpovědnost za oceňování pozice na reálnou hodnotu je na Administrátoru Fondu. Mezi aktiva, která jsou oceňovány 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 vlastnící 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	*Metoda tržního porovnání.* Jedná se o multikriteriální metodu přímého porovnání. Hodnota oceňované nemovitosti je stanovena porovnáním přímo mezi nemovitostmi srovnávacími (velmi podobných) a nemovitostí oceňovanou. Tato metoda byla použita pro ocenění budov/staveb a pozemků.	- cena za m^2 pozemků 5 157,- Kč - stavby určené k odstranění, technické stavby oceněny na 1,- Kč - cena za m^2 staveb 270 – 2 549,- Kč	Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě, že: - cena za m^2 bude vyšší
	Výnosové ocenění na základě metody kapitalizace čistého ročního výnosu (příjmu) dle tržního nájemného na m^2 a kapitalizační míry.	- Tržní nájemné na m2 - Očekávaný růst tržního nájemného - Výpadky z nájmu - Míra obsazenosti - Úlevy z nájemného - Diskontní míra - Kapitalizační míra (yield) 6,50%	- Tržní nájemné na m^2 bude vyšší - Očekávaný růst tržního nájemného bude vyšší - Období výpadku z nájmů a úlevy z nájemného budou kratší - Míra obsazenosti bude vyšší - Diskontní míra bude nižší - Kapitalizační míra (yield) bude nižší
	Metoda srovnávací představuje vyhodnocení cen nedávno prodaných nemovitostí (z vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterm, velikostí a lokalitou). Metoda byla použita pro ocenění pozemků, staveb/budov, investice do společností.	- Hodnota pozemků je přímo ovlivněna změnami v ceně pozemků za m^2, přičemž ceny pozemků se odvíjí od situace na realitním trhu a trhu souvisejících služeb	- Cena za m2 bude vyšší

Investice do podniků pod společným vlivem	*Majetkový přístup – substanční metoda* (na principu reprodukčních cen) vycházející z přecenění 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
	Metoda srovnávací představuje vyhodnocení cen nedávno prodaných nemovitostí srovnatelných svým charakterm, velikostí a lokalitou. Metoda byla použita pro ocenění majetkové účasti SPV, obsahující zejména pozemky a stavby.	- Hodnota pozemků je přímo ovlivněna změnami v ceně pozemků za m2, přičemž ceny pozemků se odvíjí od situace na realitním trhu a trhu souvisejících služeb	- Cena za m2 bude vyšší
Dlouhodobá pohledávka	*Výnosový přístup.* Hodnota pohledávky je determinována hodnototvronými faktory charakterizujícími bonitu pohledávky. Tyto hodnotvorné faktory se promítají do výše diskontní sazby a do budoucích očekávaných peněžních toků.	- Očekávaný budoucí tok z pohledávky - Doba splatnosti - Obvyklá úroková míra	Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě, že: - Diskontní míra bude nižší

COVID-19

V návaznosti na šíření viru COVID-19 došlo v prvním kvartálu roku 2020 k významným propadům cen aktiv po celém světě včetně České republiky, ve které se vir začal šířit od března. Toto šíření bylo doprovázeno rozsáhlými epidemiologickými opatřeními s výraznými negativními dopady na ekonomickou aktivitu. Druhý kvartál roku 2020 se pak oproti tomu prvnímu nesl v mnohem pozitivnějším duchu. Květen 2020 přinesl pokles počtu nakažených a mírnou stabilizaci ekonomické situace, která byla podpořena zrušením většiny opatření proti šíření viru. Pozitivní vliv měly vládní programy na podporu ekonomiky. Navzdory zlepšující se situaci a podpůrným vládním opatřením přetrvává riziko vzniku dalších vln pandemie, které by dále zhoršily ekonomickou situaci. V tomto kontextu je tak stále indikováno zvýšené riziko poklesu hodnoty aktiv, sekundárně je pak indikováno zvýšené úvěrové riziko v kontextu neschopnosti splácet závazky.

Fond neidentifikoval žádné okolnosti spojené s COVID-19, které by mohly přímo ovlivnit aktuální strategii Fondu, jeho cíle, provoz či finanční výkonnost. Fond doposud nepodal žádnou žádost o veřejnou podporu v souvislosti s dopady COVID-19.

Bližší analýzu jednotlivých aktiv v souvislosti s očekávaným dalším vývojem naleznete ve kapitole Předpokládaný budoucí vývoj Fondu.

31. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

V květnu 2020 došlo k ukončení nouzového stavu v souvislosti s COVID-19 a bylo zahájeno postupné uvolňování přijatých opatření. Za účelem povzbuzení ekonomické aktivity pokračovaly podpůrné programy zaměřené primárně na podnikatele. Na přelomu srpna a září 2020 začalo docházet k postupnému zhoršování situace a růstu počtu nakažených, což je v souladu s predikcemi druhé vlny šíření. V návaznosti na tento vývoj dochází k opětovnému postupnému zpřísňování opatření s cílem omezit šíření viru. I přes tento vývoj není dle prohlášení vlády České republiky očekáváno širší omezení ekonomického charakteru v rozsahu, jako tomu bylo na začátku pandemie v období od března do května roku 2020. Navzdory těmto prohlášením nelze dopředu vývoj šíření viru odhadnout a nelze tak zcela vyloučit, že dojde k opětovnému výraznému omezení ekonomické aktivity se všemi souvisejícími negativními dopady.

Obhospodařovatel Fondu zvážil aktuální vývoj šíření viru COVID-19 včetně potenciálních dopadů na Fond a dospěl k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Mezitímní účetní závěrka k 30. 6. 2020 byla zpracována za předpokladu, že účetní jednotka bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

Fond neidentifikoval žádné okolnosti spojené s COVID-19, které by mohly přímo ovlivnit aktuální strategii Fondu, jeho cíle, provoz či finanční výkonnost. Fond doposud nepodal žádnou žádost o veřejnou podporu v souvislosti s dopady COVID-19.

Do data sestavení zkrácené mezitímní účetní závěrky nedošlo k žádným dalším významným událostem.

V Praze dne 30. 9. 2020

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. 2020

Aktiva

tis. Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019
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. 2020	31. 12. 2019
Vlastní kapitál	**1 761**	**1 761**
Základní kapitál	2 000	2 000
Výsledek hospodaření běžného období	0	0
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. 2020 DO 30. 6. 2020

tis. Kč	Od 1. 1. do 30. 6. 2020	Od 1. 1. do 30. 6. 2019
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 2020

Aktiva

tis. Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Dlouhodobá aktiva	**747 805**	**714 551**
Investiční majetek	711 151	676 469
Investice do podniků pod společným vlivem	29 419	30 438
Ostatní finanční aktiva	7 235	7 644
Krátkodobá aktiva	**124 126**	**120 569**
Majetek určený k prodeji	18 839	104 265

Krátkodobé poskytnuté půjčky	781	781
Daňové pohledávky	3 908	2 351
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	12 002	11 085
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	87 932	1 420
Časové rozlišení aktiv	664	667
Aktiva celkem	**871 931**	**835 120**

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Vlastní kapitál celkem	**0**	**0**
Dlouhodobé půjčky a úvěry	139 593	158 208
Ostatní dlouhodobé závazky	1 673	1 590
Odložený daňový závazek	36 328	38 911
Dlouhodobé závazky	**177 594**	**198 709**
Krátkodobé půjčky a úvěry	86 451	50 368
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	18 858	48 101
Časové rozlišení pasiv	195	8
Krátkodobé závazky	**105 505**	**98 477**
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	**588 832**	**537 934**
Vlastní kapitál a závazky celkem	**871 931**	**835 120**

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2020 DO 30. ČERVNA 2020

tis. Kč	Za rok od 1. ledna 2020 do 30. června 2020	Za rok od 1. ledna 2019 do 30. června 2019
Výnosy z investičního majetku	62 613	16 185
Výnosy z investic do podniků pod společným vlivem	-1 019	-
Správní náklady	-7 989	-21 567
Čistý provozní výsledek hospodaření	***53 605***	***-5 382***
Ostatní provozní výnosy	4	-
Ostatní provozní náklady	-1 302	-6 004
Provozní výsledek hospodaření	**52 307**	**-11 386**
Finanční výnosy	122	-
Finanční náklady	-3 964	-2 620
Finanční výsledek hospodaření	***-3 842***	***-2 620***
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním	**48 465**	**-14 006**
Daň z příjmu - splatná	-150	-
Daň z příjmu - odložená	2 583	-
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	**50 898**	**-14 006**
Ostatní úplný výsledek hospodaření	-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření	**50 898**	**-14 006**