



# Výroční zpráva

za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019

Maloja Investment SICAV a.s.



# OBSAH

Čestné prohlášení.....	2
Informace pro akcionáře .....	3
Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti a stavu majetku investičního fondu a majetkových účastí.....	16
Profil Fondu a skupiny .....	23
Zpráva o vztazích .....	36
Účetní závěrka k 31. 12. 2019.....	39
Komentář k účetní závěrce k 31. 12. 2019.....	48
Výkaz o finanční situaci k 31. 12. 2019 .....	89
Výkaz o úplném výsledku hospodaření za rok 2019.....	90
Zpráva auditora .....	91



**Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:**

<b>AMISTA IS</b>	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
<b>ČNB</b>	Česká národní banka
<b>Den ocenění</b>	Poslední den Účetního období
<b>Fond</b>	Maloja Investment SICAV a.s., IČO: 052 59 797, se sídlem Mladoboleslavská 1108, Kbely, 197 00 Praha 9, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21746
<b>Účetní období</b>	Období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019
<b>Investiční část Fondu</b>	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.
<b>Neinvestiční část Fondu</b>	Ostatní jmění Fondu nespádající do Investiční části Fondu ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.

**Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené právní předpisy následující význam:**

<b>Dohoda FATCA</b>	Dohoda mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování obecně známá jako Foreign Account Tax Compliance Act, vyhlášená pod č. 72/2014 Sb.m.s.
<b>Zákon o auditorech</b>	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
<b>Zákon o daních z příjmů</b>	Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
<b>Zákon o účetnictví</b>	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZISIF</b>	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZMSSD</b>	Zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZOK</b>	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
<b>ZPKT</b>	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů

# Čestné prohlášení

Tato výroční zpráva, při vynaložení veškeré přiměřené péče, podle našeho nejlepšího vědomí, podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu a jeho skupiny za Účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření skupiny Fondu jako emitenta akcií představujících podíl na Fondu přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, který má sídlo na území České republiky.

V Praze dne 25. 6. 2020



---

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



# Informace pro akcionáře

podle § 118 odst. 4 písm. b) až k) a odst. 5 písm. a) až k) ZPKT

## 1. ČÁST

### 1. ORGÁNY FONDU A SKUPINY – JEJICH SLOŽENÍ A POSTUPY JEJICH ROZHODOVÁNÍ

#### 1.1. VALNÁ HROMADA FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

Valná hromada je nejvyšším orgánem Fondu. Každý akcionář, který vlastní zakladatelské akcie, má právo účastnit se valné hromady. Každý investor, který vlastní investiční akcie, má též právo účastnit se valné hromady. Každý akcionář, který vlastní zakladatelské akcie, i každý investor, který vlastní investiční akcie, má právo obdržet vysvětlení týkající se Fondu, jím ovládaných osob nebo jednotlivého podfondu vytvořeného Fondem, jehož investiční akcie vlastní, je-li takové vysvětlení potřebné pro posouzení obsahu záležitostí zařazených na valnou hromadu nebo na výkon akcionářských práv na ní, a uplatňovat návrhy a protinávrhy.

Se zakladatelskými akciemi je spojeno hlasovací právo vždy, nestanoví-li zákon jinak. S investičními akciemi hlasovací právo spojeno není, nestanoví-li zákon jinak. Je-li s akcií Fondu spojeno hlasovací právo, náleží každé akci jeden hlas.

**Rozhodování valné hromady** upravuje článek 26 stanov Fondu:

Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomní vlastníci nejméně 54 % akcií, s nimiž je spojeno hlasovací právo. Při posuzování schopnosti valné hromady se usnášet se nepřihlíží k akciím, s nimiž není spojeno hlasovací právo, nebo pokud nelze hlasovací právo podle zákona nebo stanov vykonávat; to neplatí, nabydou-li tyto dočasně hlasovacího práva. Není-li valná hromada schopná usnášet se, svolá statutární orgán náhradní valnou hromadu, a to tak, aby se konala od patnácti do šesti týdnů ode dne, na který byla svolána původní valná hromada. Náhradní valná hromada je schopná usnášet se bez ohledu na počet přítomných akcionářů.

Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného pořadu jednání, lze rozhodnout jen se souhlasem všech vlastníků akcií vydaných Fondem, s nimiž je v případě projednání takové záležitosti spojeno hlasovací právo.

Pokud stanovy Fondu nebo zákon nevyžadují většinu jinou, rozhoduje valná hromada většinou hlasů vlastníků akcií vydaných Fondem, s nimiž je spojeno hlasovací právo.

**Působnost valné hromady** upravuje článek 23 stanov Fondu:

Do působnosti valné hromady, nevylučuje-li to ZISIF, náleží dle stanov Fondu vše, co do její působnosti vkládá závazný právní předpis, včetně:

- a) rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení zapisovaného základního kapitálu správní radou podle ust. § 511 ZOK nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
- b) volba a odvolání statutárního ředitele,
- c) volba a odvolání členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,
- d) schválení smlouvy o výkonu funkce statutárního ředitele,
- e) schválení smlouvy o výkonu funkce členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,
- f) rozhodnutí o zrušení Fondu, resp. Fondem vytvořeného podfondu s likvidací,

- g) rozhodnutí o jmenování likvidátora, resp. o podání žádosti o jmenování likvidátora ČNB, jmenuje-li dle zákona likvidátora ČNB,
- h) rozhodnutí o přeměně Fondu,
- i) rozhodování o udělení souhlasu s poskytnutím příplatku mimo zapisovaný základní kapitál Fondu jeho akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie, a o jeho vrácení,
- j) rozhodování o určení auditora pro účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku,
- k) rozhodování o vyčlenění majetku a dluhů z investiční činnosti společnosti do jednoho či více podfondů.

## 1.2. STATUTÁRNÍ ŘEDITEL

<b>Statutární ředitel</b>	<b>AMISTA investiční společnost, a.s.</b>	(od 1. 8. 2016)
	IČO: 274 37 558	
	Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00	
<b>Zastoupení právnické osoby</b>	<b>Ing. Petr Janoušek</b>	(od 1. 8. 2016)
	<b>Mgr. Pavel Bareš</b>	(od 27. 6. 2019)
	<b>Ing. Ondřej Horák</b>	(od 27. 6. 2019)

Statutární ředitel je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu a který zastupuje Fond navenek. Statutární ředitel se řídí obecně závaznými právními předpisy, stanovami a statutem Fondu, resp. jeho podfondů, jsou-li zřízeny. Statutární ředitel mj. také svolává valnou hromadu Fondu a schvaluje změny statutu Fondu a jeho podfondů, jsou-li zřízeny. Statutární ředitel je volen valnou hromadou Fondu.

V působnosti statutárního ředitele je dle stanov Fondu:

- a) řídit činnost Fondu a zabezpečovat jeho obchodní vedení,
- b) provádět usnesení přijatá valnou hromadou,
- c) zabezpečovat řádné vedení účetnictví Fondu,
- d) předkládat valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku společnosti a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát,
- e) svolávat valnou hromadu,
- f) vyhotovovat nejméně jednou za rok pro valnou hromadu zprávu o podnikatelské činnosti Fondu a stavu jeho majetku,
- g) vyhotovovat další zprávy emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a zajišťovat plnění dalších povinností, stanovených obecně závaznými právními předpisy, zejm. ZPKT,
- h) měnit stanovy Fondu v souladu s § 277 odst. 2 ZISIF, jde-li o změnu přímo vyvolanou změnou právní úpravy, opravu písemných nebo tiskových chyb nebo úpravou, která logicky vyplývá z obsahu stanov,
- i) schvalovat změny statutu Fondu a jeho podfondů;

Statutární ředitel má jediného člena.

Statutární ředitel určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu.

Statutární ředitel nezřídil žádný poradní orgán, výbor či komisi.

Vzhledem k tomu, že statutárnímu orgánu nesmí být v souladu s obecně závaznými právními předpisy týkajícími se obhospodařování investičních fondů udělovány ze strany akcionářů Fondu jakékoliv pokyny týkající se obhospodařování Fondu, není statutární orgán oprávněn požádat nejvyšší orgán Fondu v souladu s ust. § 51 odst. 2 ZOK o udělení pokynu týkajícího se obchodního vedení. Statutární orgán však může požádat o sdělení nezávazného stanoviska či doporučení týkajícího se obchodního vedení další (poradní) orgány Fondu či jiné subjekty, a to za podmínek určených statutem Fondu či vnitřními předpisy Fondu.

### 1.3. SPRÁVNÍ RADA FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

<b>Předseda správní rady:</b>	<b>Ing. Alan Gütl</b> narozen: 13. 5. 1967 vzdělání: vysokoškolské	(od 21. 3. 2019)
<b>Člen správní rady:</b>	<b>Petr Holík</b> narozen: 3. 1. 1968 vzdělání: vysokoškolské	(od 21. 3. 2019)
<b>Člen správní rady:</b>	<b>Eugen Roden</b> narozen: 8. 7. 1949 vzdělání: vysokoškolské	(od 21. 3. 2019)

Správní rada dohlíží na řádný výkon činnosti Fondu, jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy. Do působnosti správní rady náleží jakákoliv věc týkající se Fondu, ledaže ji zákon svěřuje do působnosti valné hromady nebo ledaže ji zákon nebo stanovy v souladu se zákonem svěřují do působnosti statutárního ředitele či jiného orgánu Fondu.

Správní rada dále dle stanov Fondu:

- přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou a popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty a předkládá valné hromadě své vyjádření;
- předkládá valné hromadě návrhy na určení auditora k ověření účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky, příp. k přezkoumání dalších zpráv vypracovávaných emitentem cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, o nichž to stanoví obecně závazný právní předpis;
- schvaluje statut Fondem nově vytvořeného podfondu;

Správní rada se skládá ze tří členů, volených valnou hromadou.

Správní rada je schopná usnášet se, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jejích členů. K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční většina členů správní rady. Každý člen správní rady má jeden hlas. V případě rovnosti hlasů je rozhodující hlas předsedy správní rady.

Řádná zasedání správní rady svolává předseda správní rady s uvedením programu jednání, a to zpravidla šestkrát za rok. V případě, že správní rada není svolána po dobu delší než 2 měsíce, může o její svolání požádat předsedu kterýkoli její člen, a to s pořadem jednání, který určí. Předseda správní rady svolá správní radu také tehdy, požádá-li o to statutární orgán, a to s pořadem jednání, který statutární orgán určil; neučiní-li tak bez zbytečného odkladu po doručení žádosti, může ji svolat sám statutární orgán.

#### 1.4. VÝBOR PRO AUDIT FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

**Předseda výboru pro audit:** Ing. Vít Vařeka (od 1. 6. 2016)  
narozen: 14. 1. 1963

Vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze a Frostburg State University v USA. Od roku 1994 působil na pozici vedoucí finanční analytik a zástupce ředitele u licencovaného obchodníka s cennými papíry AKRO Capital, a.s. Od roku 2006 do současnosti působí ve společnosti AMISTA IS, a to postupně na pozicích výkonný ředitel, předseda představenstva a člen dozorčí rady.

**Člen výboru pro audit:** Ing. Michal Bečvář (od 1. 6. 2016)  
narozen: 17. 1. 1980

Vystudoval Technickou fakultu na ČZÚ v Praze. Od roku 2007 pracuje ve společnosti AMISTA IS, kde postupně zastává pozice sales manažer, manažer oddělení pro licenční záležitosti, pracovník oddělení cenných papírů a account manažer. Dříve také působil ve společnosti Raiffesenbank, a. s.

**Člen výboru pro audit:** Ing. Petr Janoušek (od 1. 1. 2018)  
narozen: 22. 2. 1973

Vystudoval Vysoké učení technické v Brně. V rámci AMISTA IS se věnuje komplexnímu finančnímu řízení společnosti. Předtím působil na vedoucích pozicích ve společnostech zabývajících se investiční činností a vývojem informačních systémů.

Fond, jako subjekt veřejného zájmu ve smyslu ust. § 1a písm. a) ve spojení s ust. § 19a odst. 1 Zákona o účetnictví zřídil ke dni 30. 10. 2016 výbor pro audit. Výbor pro audit zejména sleduje účinnost vnitřní kontroly, systému řízení rizik, účinnost vnitřního auditu a jeho funkční nezávislost, sleduje postup sestavování účetní závěrky Fondu a předkládá řídicímu nebo kontrolnímu orgánu Fondu doporučení k zajištění integrity systémů účetnictví a finančního výkaznictví. Dále doporučuje auditora kontrolnímu orgánu s tím, že toto doporučení řádně odůvodní.

Výbor pro audit se skládá ze 3 členů, volených valnou hromadou. Všichni navržení členové výboru pro audit splnili zákonné podmínky pro jmenování do výboru pro audit stanovené ust. § 44 Zákona o auditorech. Na svém prvním zasedání výboru pro audit si jeho členové zvolili za předsedu Ing. Víta Vařeku. Předseda svolává a řídí zasedání výboru pro audit.

Výbor pro audit je schopný usnášet se, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jejích členů. K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční přítomných členů výboru pro audit.

Výbor pro audit nezřídil žádný poradní orgán, výbor či komisi.

#### 1.5. POLITIKA ROZMANITOSTI FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

Fond ve vztahu k statutárnímu orgánu, kontrolnímu orgánu a výboru pro audit neuplatňuje žádnou specifickou politiku rozmanitosti. Důvodem je především skutečnost, že volba těchto orgánů je v působnosti valné hromady

Fondu, protože toto rozhodnutí nemůže Fond v zásadě ovlivnit. Fond se principiálně hlásí k dodržování zásad nediskriminace a rovného zacházení a dbá na to, aby orgány byly obsazovány osobami, jejichž odborné znalosti a zkušenosti svědčí o jejich způsobilosti k řádnému výkonu funkce.

## 1.6. DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI

### Prague North Enterprise a.s.

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

## 2. ZÁSADY A POSTUPY VNITŘNÍ KONTROLY A PRAVIDLA PŘÍSTUPU K RIZIKŮM VE VZTAHU K PROCESU VÝKAZNICTVÍ

Skupina Fondu na základě ust. § 19a Zákona o účetnictví použila mezinárodní účetní standardy harmonizované evropským právem pro sestavení účetní závěrky ke Dni ocenění. Účetnictví a výkaznictví Fondu je kromě všeobecně závazných právních předpisů upraveno rovněž soustavou vnitřních předpisů a metodických postupů, plně respektujících obecně závazné účetní předpisy a standardy.

Přístup do účetního systému Fondu je přísně řízen a povolen pouze oprávněným osobám. Účetní doklady jsou účtovány po předchozím řádném schválení oprávněnými osobami, přičemž způsob schvalování je upraven vnitřním předpisem. Platební styk je oddělen od zpracování účetnictví a provádění obchodních transakcí, veškeré platby jsou prováděny oddělením vypořádání. Tento způsob úhrad zamezuje potencionální možnosti, kdy by jedna a tatáž osoba provedla uzavření obchodního vztahu, zaúčtovala z něho vyplývající účetní operace a současně provedla platbu ve prospěch obchodního partnera.

Kontrola správnosti a úplnosti účetnictví a výkaznictví Fondu je prováděna ve dvou úrovních – interně, prostřednictvím řídicího a kontrolního systému, a dále prostřednictvím externího auditu, který ověřuje roční účetní závěrku Fondu. Interní kontrola v rámci kontrolního a řídicího systému zahrnuje jednak činnosti vnitřního

auditů a dále řadu kontrolních prvků, prováděných kontinuálně (např. kontrola zaúčtovaného stavu majetku na operativní evidenci majetku, inventarizace, kontrola čtyř očí apod.), v rámci kterých je proces kontroly průběžně vyhodnocován.

### 3. KODEX ŘÍZENÍ A SPRÁVY FONDU

AMISTA IS jako obhospodařovatel Fondu přijala soubor vnitřních předpisů schválených statutárním orgánem obhospodařovatele Fondu. Tyto vnitřní předpisy vycházejí z požadavků stanovených všeobecně závaznými právními předpisy, včetně právních předpisů Evropské unie, jsou pravidelně aktualizovány a jsou předkládány ČNB. Rovněž podléhají interní kontrole compliance a vnitřního auditu. Mezi tyto vnitřní předpisy patří mj. vnitřní předpisy upravující výkon obhospodařování fondu a výkon řízení a správy fondu. Oblastmi, které jsou vnitřními předpisy upraveny, jsou například:

- Interní pravidla outsourcingu
- Pravidla řízení rizik, dodržování limitů a řízení likvidity
- Účetní postupy a pravidla účtování
- Pravidla vnitřní kontroly
- Systém vnitřní komunikace
- Opatření proti praní špinavých peněz a financování terorismu

Nahlédnutí do vnitřních předpisů AMISTA IS, vztahujících se k Fondu, je možné na základě předchozí žádosti v sídle Fondu. AMISTA IS je současně členem AKAT a řídí se také jejím etickým kodexem.

Vzhledem k výše uvedenému Fond nepřijal žádný zvláštní kodex řízení a správy Fondu.

## 2. ČÁST

### 4. OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY FONDU A PORTFOLIO MANAŽER

#### 4.1. OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY

Žádné další osoby nemají funkci vedoucí osoby ve Fondu.

#### 4.2. PORTFOLIO MANAŽER

Portfolio manažer

**Ing. Radek Hub**

narozen: 1984

vzdělání: Univerzita Hradec Králové, Informační management

Před příchodem do AMISTA IS pracoval pět let na pozici privátního bankéře ve společnosti Sberbank CZ, a.s., mající ve správě top affluent klientelu se zaměřením primárně na investiční poradenství, oblast kapitálového trhu a financování. Předtím sbíral praktické zkušenosti mimo jiné v České spořitelně, a.s., na pozici investiční specialista pro affluent klientelu, a u obchodníka s cennými papíry, společnosti BH Securities, a.s.

Portfolio manažer

**Ing. Petr Krušina**

narozen: 1987

vzdělání: ČZU v Praze, obor Hospodářská správa a politika

Před příchodem do AMISTA IS pracoval ve společnosti CPI Property a Facility, s.r.o., kde získal zkušenosti v oblasti finančního řízení a správy majetku. Předchozí pracovní zkušenosti sbíral ve finančních institucích v oblasti obchodu a správy majetku.

## 5. OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ A PRINCIPY JEJICH ODMĚŇOVÁNÍ

Rozhodování o odměňování pracovníků Fondu náleží do působnosti statutárního orgánu Fondu. Členové statutárního a kontrolního orgánu vykonávají svoji činnost na základě smluv o výkonu funkce, v nichž je vždy upravena i jejich odměna včetně všech jejích složek, nejedná-li se o bezúplatný výkon funkce. Tyto smlouvy včetně odměňování musí být schváleny valnou hromadou Fondu. Fond nepřijal samostatná pravidla týkající se politiky odměňování ani nezřídil výbor pro odměny.

### Statutární orgán

Za výkon funkce člena statutárního orgánu náleží odměna určená jako pevná částka 20 000 Kč měsíčně při hodnotě aktiv Fondu do 500 mil. Kč (včetně) výše, a variabilní částky 0,2 % ročně z průměrné hodnoty kapitálu Fondu. Poplatky a náklady Fondu jsou hrazeny z Investiční části Fondu. Odměna statutárního orgánu za výkon funkce byla stanovena Smlouvou o výkonu funkce ze dne 8. 1. 2016, resp. jejím dodatkem ze dne 28. 6. 2018. Variabilní složka odměny je vyplácena na základě auditovaných účetních dat schválených valnou hromadou Fondu.

### Kontrolní orgán

Předseda správní rady: **Ing. Alan Gütl** (od 21. 3. 2019)  
narozen: 13. 5. 1967

Výkon funkce člena kontrolního orgánu Fondu je bezúplatný. Člen kontrolního orgánu není v souvislosti se svojí funkcí ve Fondu odměňován z Fondu ani z žádné jiné osoby propojené s Fondem. Člen kontrolního orgánu je akcionářem Fondu vlastním 51 ks zakladatelských a 274 469 ks investičních akcií.

Člen správní rady: **Petr Holík** (od 21. 3. 2019)  
narozen: 3. 1. 1968

Výkon funkce člena kontrolního orgánu Fondu je bezúplatný. Kontrolního orgánu není v souvislosti se svojí funkcí ve Fondu odměňován z Fondu ani z žádné jiné osoby propojené s Fondem. Člen kontrolního orgánu je akcionářem Fondu vlastním 1 120 ks investičních akcií.

Člen správní rady: **Eugen Roden** (od 21. 3. 2019)  
narozen: 8. 7. 1949

Výkon funkce člena kontrolního orgánu Fondu je bezúplatný.

Člen kontrolního orgánu není v souvislosti se svojí funkcí ve Fondu odměňován z Fondu ani z žádné jiné osoby propojené s Fondem. Člen kontrolního orgánu je akcionářem Fondu vlastním 28 ks zakladatelských a 150 184 ks investičních akcií.



## **6. ÚDAJE O VŠECH PENĚŽITÝCH I NEPENĚŽITÝCH PLNĚNÍCH, KTERÁ OD FONDU PŘIJALI V ÚČETNÍM OBDOBÍ ČLENOVÉ STATUTÁRNÍHO ČI DOZORČÍHO ORGÁNU A OSTATNÍ OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ**

### **6.1. STATUTÁRNÍ ORGÁN**

Příjmy členů statutárního orgánu: 922 tis. Kč (odměna za výkon funkce) a 1 166 tis. Kč (odměna na základě smlouvy o administraci). S výkonem funkce nejsou spojena žádná nepeněžitá plnění.

### **6.2. DOZORČÍ ORGÁN**

Výkon funkce člena dozorčího orgánu je bezúplatný. S výkonem funkce nejsou spojena žádná nepeněžitá plnění.

### **6.3. OSTATNÍ OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ**

Fond neevivoval v Účetním období ostatní osoby s řídicí pravomocí.

## **7. ÚDAJE O POČTU CENNÝCH PAPÍRŮ FONDU, KTERÉ JSOU V MAJETKU STATUTÁRNÍHO ČI DOZORČÍHO ORGÁNU A OSTATNÍCH OSOB S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ**

Členové správní rady drželi ve svém vlastnictví celkem 79 zakladatelských akcií a 425 773 investičních akcií Fondu. V majetku členů statutárního ani dozorčího orgánu ani ostatních osob s řídicí pravomocí nejsou žádné cenné papíry Fondu.

K cenným papírům představujícím podíl na Fondu se nevztahují žádné opce ani srovnatelné investiční nástroje, jejichž smluvními stranami by byli členové statutárního nebo dozorčího orgánu Fondu nebo které by byly uzavřeny ve prospěch těchto osob. Osoby s řídicí pravomocí Fondu nedrží výše jmenované cenné papíry ani nepřímo, tedy prostřednictvím třetího subjektu.

## **8. PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÁ S AKCIEMI FONDU**

Fond vydává dva druhy cenných papírů:

**a) zakladatelské akcie** – tyto cenné papíry jsou vydávány k zapisovanému základnímu kapitálu, jehož výše je též uváděna v obchodním rejstříku. Zapisovaný základní kapitál Fondu činí 2 000 000,- Kč a je rozdělen na 100 ks kusových zakladatelských akcií, tj. bez jmenovité hodnoty. Všechny zakladatelské akcie společnosti jsou vydány jako cenné papíry na řad, tj. jako listiny znějící na jméno akcionáře a nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu. Podíl na zapisovaném základním kapitálu se u zakladatelských akcií určí podle počtu akcií. Zakladatelské akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a úpravou v oddíle II. stanov Fondu.

### **Práva spojená se zakladatelskými akciemi**

Se zakladatelskými akciemi je spojeno právo akcionáře podílet se na řízení společnosti, na jejím zisku a na likvidačním zůstatku při jejím zrušení s likvidací. Právo na podíl na zisku a na likvidačním zůstatku vzniká pouze z hospodaření společnosti s majetkem, který nepochází z investiční činnosti Fondu, resp. není zařazen do žádného podfondu. Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního orgánu. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na jejich odkoupení na účet společnosti, ani žádné jiné zvláštní právo.



### **Evidence zakladatelských akcií**

Zakladatelské akcie jsou v držení akcionářů Fondu, kteří zodpovídají za jejich úschovu. Fond prostřednictvím svého administrátora, tj. AMISTA IS, vede evidenci majitelů zakladatelských akcií v seznamu akcionářů.

**b) investiční akcie** – Fond vydává investiční akcie k Fondu jako takovému, resp. k jeho Investiční části. Investiční akcie představují stejné podíly na fondovém kapitálu Investiční části Fondu. Investiční akcie jsou vydávány jako akcie kusové, tj. bez jmenovité hodnoty. Všechny investiční akcie jsou vydány jako zaknihované cenné papíry znějící na jméno investora.

Fond vydává jednu třídu investičních akcií, investiční akcie třídy A. Investiční akcie třídy A jsou od 1. 11. 2016 přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s. Investiční akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a úpravou v oddíle III. stanov Fondu.

### **Práva spojená s investičními akciemi**

S investičními akciemi je spojeno právo týkající se podílu na zisku z hospodaření pouze s majetkem z investiční činnosti Fondu a na likvidačním zůstatku pouze z investiční činnosti Fondu. S investičními akciemi je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet Investiční části Fondu. Investiční akcie odkoupením zanikají. S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, pokud zákon nestanoví jinak.

### **Evidence investičních akcií**

Evidence investičních akcií vydávaných Fondem je vedena v souladu s příslušnými ustanoveními ZPKT. Centrální evidenci emise vede Centrální depozitář cenných papírů, a. s. Investiční akcie Fondu v držení jednotlivých investorů jsou tak evidovány na jejich majetkových účtech vlastníků cenných papírů. Investoři jsou povinni sdělovat účastníku Centrálního depozitáře cenných papírů, a. s., u něhož mají veden svůj majetkový účet, veškeré změny ve svých identifikačních údajích.

## **9. ODMĚNY ÚČTOVANÉ EXTERNÍMI AUDITORY**

Poplatky a náklady Fondu jsou hrazeny z Investiční části Fondu. Odměna za statutární audit účetní závěrky je ve výši 130 tis. Kč.

Auditorem fondu je společnost NEXIA AP a.s. IČO: 481 17 013 se sídlem Sokolovská 5/49, Praha 8, PSČ 186 00.

## **10. DIVIDENDOVÁ POLITIKA FONDU**

Fond neuplatňuje ani nedeklaruje dividendovou politiku ve smyslu stanovení poměru zisku vyplaceného akcionářům a zisku zadržného, ani nečiní takové odhady do budoucna.

Protože na Neinvestiční části Fondu neprobíhá žádná ekonomická činnost, nejsou k zakladatelským akciím Fondu vypláceny dividendy.

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividendy.

V účetním období předcházejícím Účetní období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividendy

## **11. VÝZNAMNÁ SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ**

V Účetním období neprobíhala žádná soudní ani rozhodčí řízení, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny.

## 12. STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU FONDU A DCEŘINÝCH SPOLEČNOSTÍ

### Fond (mateřská společnost)

Struktura vlastního kapitálu Fondu je uvedena v účetní závěrce, která je nedílnou součástí této výroční zprávy.

Cenné papíry vydávané Fondem:

- a) Druh: **Zakladatelské akcie**  
Forma: Kusové akcie na jméno  
Podoba: Listinná  
Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty  
Podíl na zapisovaném základním kapitálu: 100 %  
Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci Účetního období: 100 ks  
Počet akcií vydaných v Účetním období: 0  
Počet akcií odkoupených v Účetním období: 0  
Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0  
Obchodovatelnost: Zakladatelské akcie nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu.
  
- b) Druh: **Investiční akcie**  
**Třída A - ISIN: CZ0008042272**  
Forma: Kusové akcie na jméno  
Podoba: Zaknihovaná  
Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty  
Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci Účetního období: 540 371 ks  
Počet akcií vydaných v Účetním období: 0  
Počet akcií odkoupených v Účetním období: 15 906 ks  
Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0  
Obchodovatelnost: Investiční akcie jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu

### Ostatní skutečnosti:

Počet akcií držených Fondem jako emitentem nebo jménem Fondu jako emitenta, nebo v držení jeho dceřiných společností: 0

Částka všech převoditelných cenných papírů, vyměnitelných cenných papírů nebo cenných papírů s opčními listy, s uvedením podmínek pro převod, výměnu nebo upsání: 0

### Skutečnosti, které nastaly po rozhodném dni:

Po rozhodném dni se neuskutečnily žádné významné skutečnosti.

### Dceřiné společnosti:

Prague North Enterprise a.s., Základní kapitál: 30 000 tis. Kč, Vlastní kapitál: 50 758 tis. Kč

## 13. OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI CENNÝCH PAPÍRŮ

Převoditelnost zakladatelských akcií Fondu je podmíněna souhlasem statutárního orgánu. Statutární orgán udělí souhlas s převodem písemně na žádost akcionáře v případě, kdy nabyvatel zakladatelských akcií splňuje veškeré požadavky na osobu akcionáře společnosti jako fondu kvalifikovaných investorů, stanovené statutem, jakož i obecně závaznými právními předpisy, a to bez zbytečného odkladu po jejich kontrole. Souhlas s převodem zakladatelských akcií mezi stávajícími akcionáři je vydáván neprodleně bez potřeby kontroly. V případě převodu nebo přechodu vlastnického práva k zakladatelským akciím Fondu je jejich nabyvatel

povinen bez zbytečného odkladu informovat Fond o změně vlastníka. K účinnosti převodu akcie v podobě listinného cenného papíru vůči administrátorovi Fondu se vyžaduje oznámení změny vlastníka příslušné akcie a její předložení administrátorovi Fondu. Hodlá-li některý z vlastníků zakladatelských akcií převést své zakladatelské akcie, mají ostatní vlastníci zakladatelských akcií k těmto akciím předkupní právo, ledaže vlastník zakladatelských akcií zakladatelské akcie převádí jinému vlastníkovi zakladatelských akcií.

K převodu investičních akcií Fondu musí mít investor (převodce) předchozí souhlas statutárního orgánu Fondu k takovému převodu, a to v písemné formě. Statutární orgán vydá souhlas s převodem za situace, kdy nabyvatel investičních akcií Fondu splňuje veškeré požadavky na osobu investora do Fondu, coby fondu kvalifikovaných investorů stanovených statutem Fondu, jakož i obecně závaznými právními předpisy, a to bez zbytečného odkladu po jeho kontrole. Souhlas s převodem investičních akcií Fondu mezi stávajícími investory je vydáván neprodleně bez potřeby kontroly. Omezení převoditelnosti investičních akcií se nevztahuje na investiční akcie, které byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

V případě převodu nebo přechodu vlastnického práva k investičním akciím Fondu je jejich nabyvatel povinen bez zbytečného odkladu informovat Fond o změně vlastníka. K účinnosti převodu akcie v podobě listinného cenného papíru vůči administrátorovi Fondu se vyžaduje oznámení změny vlastníka příslušné akcie a její předložení administrátorovi Fondu. V případě, že by nabyvatel investičních akcií nebyl kvalifikovaným investorem dle ust. § 272 ZISIF, k takovému nabytí se v souladu s ust. § 272 odst. 3 ZISIF nepřihlíží.

#### 14. AKCIONÁŘSKÉ STRUKTURY KONSOLIDAČNÍHO CELKU

##### Fond (mateřská společnost)

Struktura akcionářů ke Dni ocenění (zakladatelské akcie)

V procentech	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Právnícké osoby celkem	0,00	0,00
Fyzické osoby celkem	100,00	100,00
z toho Alan Gütl, dat. nar. 13. 5. 1967	51,00	51,00
Eugen Roden, dat. nar. 8. 7. 1949	28,00	28,00
Pavel Klega, dat. nar. 27. 11. 1965	21,00	21,00

#### 15. VLASTNÍCI CENNÝCH PAPÍRŮ SE ZVLÁŠTNÍMI PRÁVY

Fond nevydává vyjma výše uvedených druhů cenných papírů žádné jiné cenné papíry, se kterými by bylo spojeno zvláštní právo. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na podíl na zisku pocházejícím z investiční činnosti Fondu, ale je s nimi spojeno právo na řízení Fondu prostřednictvím hlasovacího práva, které je s těmito akciemi spojeno, pokud zákon nestanoví jinak. S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, pokud zákon nestanoví jinak, ale je s nimi spojeno právo na zpětný odkup Fondem.

#### 16. OMEZENÍ HLASOVACÍCH PRÁV

Se zakladatelskými akciemi Fondu je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak.

S investičními akciemi Fondu není spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak.

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

- a) změně práv spojených s určitým druhem investičních akcií;
- b) změně druhu nebo formy investičních akcií;
- c) další záležitosti, pro kterou zákon vyžaduje hlasování podle druhu akcií;

hlasují současně akcionáři, kteří vlastní investiční akcie, a akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie. V takovém případě je s investičními akciemi spojeno hlasovací právo.

#### **17. SMLOUVY MEZI AKCIONÁŘI S NÁSLEDKEM SNÍŽENÍ PŘEVODITELNOSTI NEBO HLASOVACÍCH PRÁV**

Fondu nejsou známy žádné smlouvy, které by uzavřeli akcionáři Fondu a které by současně mohly mít za následek snížení převoditelnosti akcií představujících podíl na Fondu nebo snížení hlasovacích práv.

#### **18. ZVLÁŠTNÍ PRAVIDLA PRO VOLBU A ODVOLÁNÍ ČLENŮ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU A ZMĚNU STANOV**

Stanovy Fondu neobsahují žádná zvláštní pravidla pro volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov Fondu.

Členy statutárního orgánu volí a odvolává valná hromada Fondu.

O doplnění a změnách stanov rozhoduje valná hromada Fondu na návrh statutárního orgánu nebo na základě protinávrhů akcionářů, resp. investorů účastnících se valné hromady nebo na návrh správní rady, pokud valnou hromadu svolává správní rada a navrhuje potřebná opatření.

#### **19. ZVLÁŠTNÍ PŮSOBNOST ORGÁNŮ**

Stanovy Fondu neobsahují žádnou zvláštní působnost statutárního ani kontrolního orgánu podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev.

V působnosti statutárního ředitele je dle stanov Fondu:

- a) řídit činnost Fondu a zabezpečovat jeho obchodní vedení,
- b) provádět usnesení přijatá valnou hromadou,
- c) zabezpečovat řádné vedení účetnictví Fondu,
- d) předkládat valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku společnosti a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát,
- e) svolávat valnou hromadu
- f) vyhotovovat nejméně jednou za rok pro valnou hromadu zprávu o podnikatelské činnosti Fondu a stavu jeho majetku,
- g) vyhotovovat další zprávy emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a zajišťovat plnění dalších povinností, stanovených obecně závaznými právními předpisy, zejm. ZPKT,
- h) měnit stanovy Fondu v souladu s § 277 odst. 2 ZISIF, jde-li o změnu přímo vyvolanou změnou právní úpravy, opravu písemných nebo tiskových chyb nebo úpravou, která logicky vyplývá z obsahu stanov,
- i) schvalovat změny statutu Fondu a jeho podfondů;

Správní rada dále dle stanov Fondu:

- a) přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou a popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty a předkládá valné hromadě své vyjádření;

- b) předkládá valné hromadě návrhy na určení auditora k ověření účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky, příp. k přezkoumání dalších zpráv vypracovávaných emitentem cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, o nichž to stanoví obecně závazný právní předpis;
- c) schvaluje statut Fondem nově vytvořeného podfondu;

Do působnosti správní rady náleží jakákoliv věc týkající se Fondu, ledaže ji zákon svěřuje do působnosti valné hromady, nebo ledaže ji zákon nebo stanovy Fondu v souladu se zákonem svěřují do působnosti statutárního ředitele či jiného orgánu společnosti.

## **20. VÝZNAMNÉ SMLOUVY PŘI ZMĚNĚ OVLÁDÁNÍ EMITENTA**

Fond neuzavřel žádné smlouvy, ve kterých by byl smluvní stranou a které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnutí Fondu v důsledku nabídky převzetí.

## **21. SMLOUVY SE ČLENY STATUTÁRNÍHO ORGÁNU SE ZÁVAZKEM PLNĚNÍ PŘI SKONČENÍ JEJICH FUNKCE**

Fond neuzavřel se členy statutárního orgánu nebo se zaměstnanci žádné smlouvy, kterými by byl zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí.

## **22. PROGRAMY NABÝVÁNÍ CENNÝCH PAPÍRŮ ZA ZVÝHODNĚNÝCH PODMÍNEK**

Fond nemá žádný program, na jehož základě je zaměstnancům nebo členům statutárního orgánu Fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek.

# Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti a stavu majetku investičního fondu a majetkových účastí

<b>Fond</b>	Maloja Investment SICAV a.s., IČO: 052 59 797, se sídlem Mladoboleslavská 1108, Praha 9, PSČ 197 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21746
<b>Účetní období</b>	Období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019

## 1. PŘEHLED PODNIKÁNÍ

### *Investiční cíl a strategie*

Fond je oprávněn investovat především do aktiv nemovité povahy, ať již majících formu věcí nemovitých, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních společnostech, a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.

Fond má v úmyslu investovat více než 51 % hodnoty svého investičního majetku do nemovitostí nebo nemovitostních společností. Další podstatnou majetkovou hodnotou, do níž Fond může investovat, jsou akcie, podíly a jiné formy účastí na právnických osobách. Vedlejšími majetkovými hodnotami Fondu budou investiční nástroje ve smyslu ustanovení § 3 odst. 1 ZPKT, např. investiční cenné papíry, cenné papíry kolektivního investování či nástroje peněžního trhu.

### *Druhy majetkových hodnot*

#### **Nemovité věci, včetně jejich součástí a příslušenství**

Investice do nemovitých věcí, včetně jejich součástí a příslušenství (tj. např. energetických a rozvodných sítí, technické infrastruktury, oplocení, zahradní úpravy, kůlny, garáže apod.), souvisejících movitých věcí a případných vyvolaných investic (inženýrské sítě apod.). Nemovitostní aktiva mají zejména podobu:

- pozemků určených k výstavbě objektů pro bydlení nebo komerčních objektů;
- pozemků určených ke zhodnocení formou změny účelu užívání pozemku a následnému prodeji;
- pozemků provozovaných jako parkoviště;
- pozemků určených k pronajímání třetím osobám pro obchodní aktivity;
- rezidenčních projektů a domů;
- průmyslových areálů pro výrobu a skladování;
- budov pro zdravotnická zařízení;
- budov pro vzdělání a školství a školící střediska;
- administrativních budov a center;
- hotelových komplexů a jiných rekreačních objektů;
- logistických parků;
- multifunkčních center;
- nemovitých i movitých energetických zařízení.

Do majetku investiční části Fondu lze nabýt nemovitost za účelem jejího provozování, je-li tato nemovitost způsobilá při řádném hospodaření přinášet pravidelný a dlouhodobý výnos, nebo za účelem jejího dalšího prodeje, je-li tato nemovitost způsobilá přinést ze svého prodeje zisk.

Fond může do své investiční části též nabývat nemovitosti výstavbou nebo za účelem dalšího zhodnocení nemovitostí v jeho majetku umožnit na takových nemovitostech výstavbu. Výstavba samotná je vždy realizována na účet investiční části Fondu třetí osobou k takové činnosti oprávněnou.

Při výběru vhodných nemovitostí nabývaných do majetku investiční části Fondu se zohledňuje zejména poloha nabývaných nemovitostí v oblastech České republiky, kde lze důvodně předpokládat, že v krátkodobém nebo střednědobém horizontu dojde k pozitivnímu cenovému vývoji.

#### **Akcie, podíly, resp. jiné formy účasti na společnostech**

Tyto společnosti mohou mít také charakter dočasných účelových společností zřizovaných za účelem možnosti získání bankovního nebo mimobankovního financování a diverzifikace rizik.

Akcie, podíly, resp. jiné formy účasti na společnostech, které se zaměřují na:

- správu nemovitostí a poskytování souvisejících služeb;
- provozování realitní činnosti;
- provádění stavební činnosti;
- vlastnění akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních společnostech nebo obchodních společnostech zaměřených na výše uvedené oblasti.
- jiné obchodní aktivity, které mají s nemovitostmi v majetku fondu ekonomickou souvislost

Pořizovány budou především akcie, podíly, resp. jiné formy účastí v takových společnostech, kde lze v budoucnosti očekávat nadprůměrné zhodnocení investice a/nebo jiný ekonomický přínos pro fond

Při investování do akcií, podílů, resp. jiných forem účastí v obchodních společnostech bude Fond zohledňovat zejména jejich ekonomickou výhodnost, při současném respektování pravidel obezřetnosti a pravidel pro omezování rizik.

Majetek nabytý při uskutečňování procesu přeměny obchodních společností

Fond, má možnost uskutečnit:

- proces přeměny podle zvláštního právního předpisu, v níž budou Fond a obchodní společnost zúčastněnými společnostmi, a to v souladu s příslušnými zvláštními právními předpisy;
- převzetí jmění obchodní společnosti dle, kdy účast Fondu může přesahovat 90% podíl na základním kapitálu společnosti. Za předpokladu, že v majetku Fondu bude účast v takovéto společnosti představující alespoň 90% podíl na základním kapitálu, pak na základě rozhodnutí valné hromady Fondu může dojít k jejímu zrušení a k převodu jmění do majetku Fondu.

#### **Movité věci, které jsou účelově spojeny s nemovitostmi nebo ostatními aktivy Fondu**

Fond může nabývat movité věci, které jsou účelově spojeny s nemovitostmi nebo ostatními aktivy Fondu a slouží k zabezpečení provozu nemovitostí nebo zvyšují její užitnou hodnotu. Mezi takové movité věci patří například nábytek, svítidla, drobné vybavení budov včetně uměleckých děl, dopravní a transportní vybavení, výpočetní technika, strojní zařízení, technická infrastruktura, které tvoří s nemovitostí logický celek nebo vhodný doplněk.

#### **Vklady v bankách nebo zahraničních bankách**

Fond může zřídit k takovému vkladu právo inkasa třetí osoby za účelem splácení přijatého bankovního nebo mimobankovního financování. Předpokladem zřízení práva inkasa je řádné vymezení podmínek jeho uplatnění a skutečnost, že zřízení takového inkasa není ve zcela zjevném rozporu s běžnou tržní praxí v místě a čase obvyklou.

### **Poskytování úvěrů a zápůjček**

Poskytování úvěrů a zápůjček Fondem je možné za předpokladu, že budou pro Fond ekonomicky výhodné. Zápůjčky, resp. úvěry mohou být poskytovány v souvislosti s nabýváním a udržováním majetkových hodnot nebo budou úvěry či zápůjčky poskytovány obchodním společností, ve kterých bude mít Fond účast (podíl), a to jako dluhové financování jejich činnosti.

### **Pohledávky z obchodního styku a úvěrové pohledávky**

Fond může nabývat do svého majetku pohledávky za předpokladu, že budou pro Fond ekonomicky výhodné, tj. jejichž dlouhodobá výnosnost bude přesahovat náklady na jejich pořízení. Pohledávky budou zpravidla nabývány za cenu nižší, než činí jejich jmenovitá hodnota, a to přiměřeně k riziku jejich vymožení. Fond může nabývat do svého majetku pohledávky nejen po splatnosti, ale i před splatností, a to bez ohledu na skutečnost, zda sídlo (resp. bydliště) dlužníka je umístěno v České republice či v zahraničí. Fond může své existující i případné budoucí pohledávky zatížit zástavním právem třetí osoby, a to za předpokladu zachování celkové ekonomické výhodnosti takové operace a nikoli ve zjevném rozporu s běžnou obchodní praxí v místě a čase obvyklou.

### **Doplňková aktiva**

Fond může investovat do následujících složek doplňkových aktiv:

- dluhopisy, resp. obdobné cenné papíry představující právo na splacení dlužné částky, vydávané státy nebo obchodními společnostmi;
- tuzemské akcie, tj. vydané emitentem se sídlem umístěným na území České republiky;
- zahraniční akcie, tj. vydané emitentem se sídlem umístěným mimo území České republiky;
- cenné papíry investičních fondů;
- hypoteční zástavní listy;
- nástroje peněžního trhu.

### **Likvidní aktiva**

Likvidní část majetku Fondu může být investována krátkodobě zejména do:

- vkladů, se kterými je možno volně nakládat, anebo termínovaných vkladů se lhůtou splatnosti nejdéle jeden rok, pokud se jedná o vklady u bank, poboček zahraničních bank nebo zahraničních bank, jež dodržují pravidla obezřetnosti podle práva Evropských společenství nebo pravidla, která ČNB považuje za rovnocenná;
- cenných papírů vydaných fondy kolektivního investování;
- státních pokladničních poukázek a obdobných zahraničních cenných papírů;
- dluhopisů nebo obdobných zahraničních cenných papírů se zbytkovou dobou splatnosti nejdéle tři roky, které jsou obchodovány na regulovaném trhu s investičními nástroji se sídlem v členském státě Evropské unie, resp. ve státě, jenž není členským státem Evropské unie, jestliže tento trh je uveden v seznamu zahraničních regulovaných trhů ČNB; poukázek ČNB a obdobných zahraničních cenných papírů.

## **2. ČINNOST FONDU A SKUPINY V ÚČETNÍM OBDOBÍ**

V Účetním období se Fond zaměřil ve své činnosti i nadále na pronájem budov a pozemků v areálu Kbely, vlastněných Fondem, nacházející se v katastrálním území Kbely, obec Praha. Fond se také zaměřil na zhodnocení svého vybraného investičního majetku formou realizace investičního záměru výstavby polyfunkčního centra, které vhodně doplní plánované výrobní a obchodní aktivity v areálu a připravovaný rozsáhlý rezidenční developerský projekt na sousedících pozemcích. V Účetním období byly směřovány



investice zejména do projektové přípravy, odstranění nevyhovujících staveb a souvisejících stavebních prací celkem ve výši 56 mil. Kč.

Pro zajištění dostatečných finančních zdrojů pro realizaci investičního záměru polyfunkčního centra se připravovaly podklady pro získání nového bankovního úvěru a byly předjednány prodeje vhodných volných pozemků v areálu pro výrobní a obchodní činnost nových obchodních partnerů, které podpoří plánovaný investiční záměr.

Dále byly dokončeny vnitrostátní fúze sloučením s rozhodným dnem 1. 1. 2019. Na projektu přeměny se účastnily Fond jako nástupnická společnost, Peitó Property, s.r.o., jako zanikající společnost 1 a Komerčně industriální park Kbely a.s., jako zanikající společnost 2. Tato transakce významně navýšila finanční stabilitu Fondu a způsobila pozitivní změny v akcionářské struktuře.

## **2.1. HOSPODAŘENÍ FONDU A SKUPINY**

Věrný a poctivý obraz o hospodaření Fondu poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za Účetní období a komentář k účetní závěrce, včetně zprávy auditora, která je nedílnou součástí výroční zprávy.

Protože Fond nevytváří podfondy, odděluje v souladu s ust. § 164 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění. Hospodaření Neinvestiční části Fondu spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie. Na Neinvestiční části Fondu neprobíhá žádná činnost. K Investiční části Fondu Fond vydává investiční akcie.

Hospodaření Investiční části Fondu skončilo v Účetním období dle vykázaného hospodářského výsledku ztrátou ve výši 29 100 tis. Kč. Příjmy fondu byly tvořeny zejména výnosy z pronájmu investičního majetku ve výši 12 719 tis. Kč, které byly nižší než náklady na správu majetku ve výši 32 917 tis. Kč. Aktivita fondu směřovala zejména k získání nových nájemců a zajištění potřebných úprav nemovitostí, což by se mělo pozitivně projevit ve zvýšení výnosů z pronájmu v příštích obdobích. Další významné náklady představovaly úpravy částí areálu a demolice starých budov, které měly ve sledovaném období negativní vliv na ocenění nemovitostí.

Hospodaření Neinvestiční části Fondu skončilo v Účetním období neutrálním hospodářským výsledkem ve výši 0 tis. Kč, neboť na neinvestičním středisku neprobíhala žádná činnost.

Hospodaření společností, v nichž má Fond majetkové účasti, tj. společnost Prague North Enterprise skončilo v Účetním období hospodářským výsledkem předběžně -1 029 tis. Kč.

## **2.2. STAV MAJETKU INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU A SKUPINY**

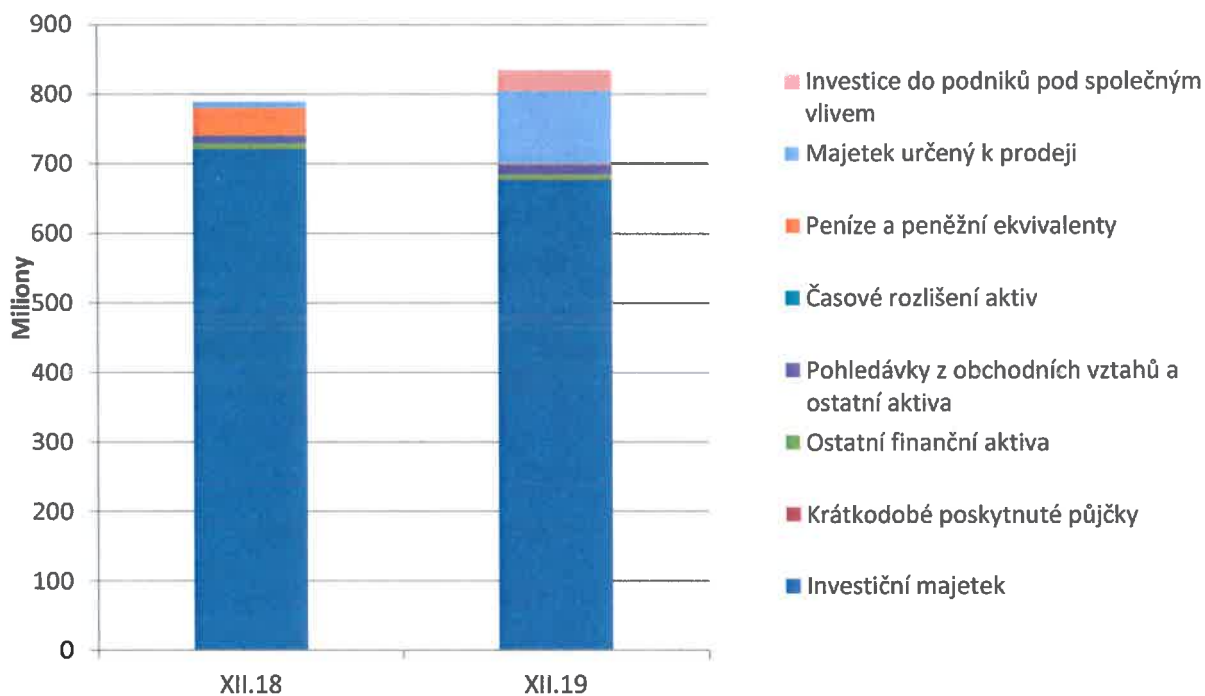
Hodnota portfolia Fondu meziročně vzrostla o 5,79 % (tj. o 45 685 tis. Kč). Zvýšení hodnoty ovlivnilo zejména technické zhodnocení, o které se navýšila hodnota nemovitostí – budov a pozemků v areálu Kbely – celkem ve výši 7,02 % (tj. o 51 215 tis. Kč). Dále vzrostla položka majetkových účastí v obchodních společnostech, které Fond ve sledovaném období nově nabyl v hodnotě 30 438 tis. Kč. Růst hodnoty majetku byl kompenzován poklesem hodnoty u položky peníze a peněžní ekvivalenty ve výši 39 209 tis. Kč.

Portfolio investiční části Fondu je financováno z 64,41 % vlastními zdroji, 23,79 % dlouhodobými cizími zdroji a 11,79 % cizími zdroji krátkodobými (zejména závazky z obchodních vztahů).

## AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 835 120 tis. Kč. Hlavními položkami aktiv byly z 81,00 % (676 469 tis. Kč) nemovitosti, část ve výši 12,49 % (104 265 tis. Kč) byla vyčleněna jako nemovitosti určené k prodeji a 3,64 % (30 438 tis. Kč) tvořily investice do podniků pod společným vlivem.

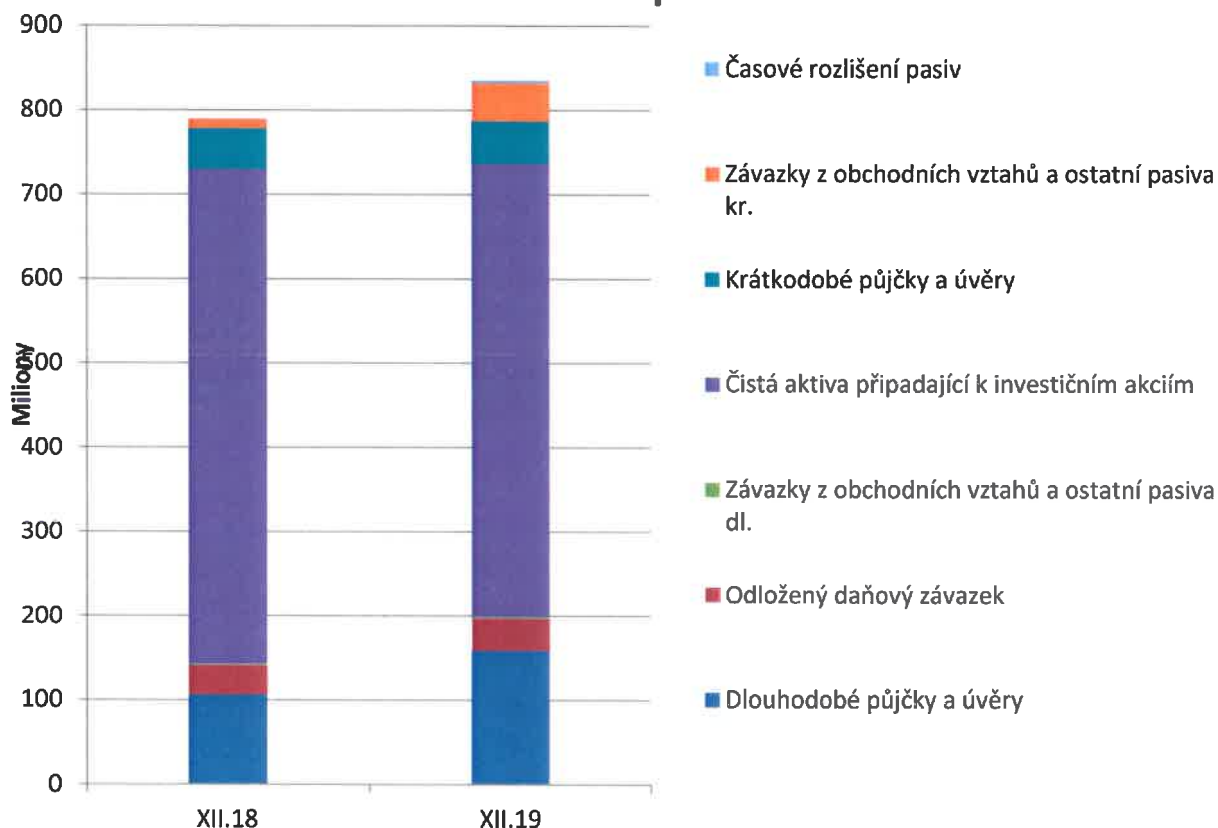
### Struktura aktiv



## PASIVA

Celková pasiva investiční části Fondu ve výši 835 120 tis. Kč byla ze 64,41 % čistými aktivy připadajícími k investičním akciím ve výši 537 934 tis. Kč doplněné dlouhodobými půjčkami a úvěry ve výši 158 208 tis. Kč (18,94 %) krátkodobými půjčkami a úvěry ve výši 50 368 tis. Kč (6,03 %) a obchodními a jinými závazky ve výši 45 481 tis. Kč (5,45 %).

### Struktura pasiv



## CASHFLOW

Stav položky Peněžní prostředky byl ke Dni ocenění o 39 209 tis. Kč nižší oproti minulému účetnímu období z výše uvedených důvodů.

## STAV MAJETKU NEINVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

### AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 1 077 tis. Kč. Ta jsou tvořena penězi a peněžními ekvivalenty.

### PASIVA

Celková pasiva Fondu ke Dni ocenění ve výši 1 077 tis. Kč jsou tvořena základním kapitálem ve výši 2 000 tis. Kč, sníženým o ztrátu z minulých období ve výši 239 tis. Kč a obchodními a jinými závazky ve výši 684 tis. Kč.

### 3. REGULAČNÍ PROSTŘEDÍ

Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů, jehož podnikání je regulováno zejména zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále také „ZISIF“) a dalšími právními předpisy. V roce 2019 nedošlo k žádným novelizacím ZISIF, ke změnám však dojde s účinností k 1. 1. 2021 na základě čl. XII zákona č. 33/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích, dále také „ZOK“), ve znění zákona č. 458/2016 Sb., a další související zákony, ve znění pozdějších předpisů. Změny se budou týkat řídicích a kontrolních orgánů u monistických společností a dále bude vyloučena mnohost pověřených zmocněnců.

Fond podléhá regulaci ČNB jako integrovaného orgánu dohledu nad finančním trhem v České republice. ČNB vykonává dohled a zajišťuje zejména licenční, schvalovací a povolovací činnosti, ukládání sankcí, stanovování opatření k nápravě zjištěných nedostatků. V oblasti regulace se ČNB podílí na přípravě řady významných právních předpisů týkajících se tuzemského finančního trhu. Výkon dohledu nad investičními společnostmi a fondy se zaměřuje zejména na fondy s potenciálně významným systémovým dopadem. Kontrolní činnost ČNB je soustředěna do oblastí dodržování pravidel odborné péče při správě fondů a nastavení řídicích a kontrolních systémů.

Fond dále uvádí, že neeviduje vládní, hospodářskou, fiskální, měnovou či obecnou politiku nebo faktory, které významně ovlivnily nebo by mohly přímo či nepřímo ovlivnit samotný provoz Fondu.

### 4. VÝHLED NA NÁSLEDUJÍCÍ OBDOBÍ

Záměrem Fondu v následujícím období bude udržet nájemní vztahy se stávajícími nájemci, prodej připravených pozemků novým obchodním partnerům, a dále realizovat investiční záměr výstavby polyfunkčního centra, uzavírání nových nájemních smluv potřebných pro realizaci této investice a zajištění potřebného financování.


V průběhu prvního pololetí roku 2020 budou dokončeny prodeje pozemků (včetně staveb na pozemku stojících) p. č. 1943/1, 1944/2, 1944/93, 1944/157, 1944/39, 1944/99, kde očekávané příjmy z prodeje jsou ve výši 92 244 tis. Kč bez DPH.

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

Dalším záměrem fondu je vyhledávání nových vhodných investičních příležitostí, jenž svým charakterem korespondují se stávajícím portfoliem fondu.

Fond v prvním čtvrtletí roku 2020 nezaznamenal v souvislosti šíření viru COVID - 19 dopad na svoji činnost. Na začátku druhého kvartálu je však znát především časový skluz v uzavírání plánovaných prodejů, vzhledem k omezení pohybu fyzických osob, jež jsou nejčastější smluvní stranou. Dále se rovněž řeší náhlá nejistota se získáním bankovního úvěru na realizaci investičního záměru navýšením vlastních finančních prostředků současných akcionářů.

V Praze dne 25. 6. 2020



---

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

# Profil Fondu a skupiny

## 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

### Název:

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

### Identifikační údaje:

**IČO:** 052 59 797  
**DIČ:** CZ05259797  
**LEI:** 315700MFAEFLE9TCL620

### Sídlo:

**Ulice:** Mladoboleslavská 1108  
**Obec:** Praha 9, Kbely  
**PSČ:** 197 00

### Vznik:

Fond byl založen v souladu se ZOK a ZISIF na dobu neurčitou zakladatelskou listinou ze dne 21. 7. 2016 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21746 dne 1. 8. 2016. Fond byl zapsán do seznamu vedeného ČNB dne 27. 7. 2016.

Právní forma Fondu je akciová společnost s proměnným základním kapitálem. Fond se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejm. ZISIF a ZOK. Sídlem Fondu je Česká republika a kontaktní údaje do hlavního místa výkonu jeho činnosti jsou: AMISTA IS, Pobřežní 620/3, Praha 8 - Karlín, PSČ 186 00, tel: 226 233 110. Webové stránky Fondu jsou <https://www.amista.cz/povinne-informace/malojainvestment>.

### Zapísaný základní kapitál:

**Zapísaný základní kapitál:** 2 000 000 Kč; splaceno 100 %

### Akcie:

#### Akcie k Neinvestiční části majetku Fondu:

100 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě  
(zakladatelské akcie)

#### Akcie k Investiční části majetku Fondu:

540 371 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě  
(investiční akcie)

**Čistý obchodní majetek Neinvestiční části Fondu:** 1 761 tis. Kč

**Čistý obchodní majetek Investiční části Fondu:** 537 934 tis. Kč

## Orgány Fondu

Informace o orgánech Fondu, jejich složení a postupy jejich rozhodování jsou uvedeny výše v části Informace pro akcionáře, bod č. 1. Orgány Fondu a skupiny.

## Zaměstnanci

Fond nemá zaměstnance.

## Hlavní akcionáři

### Alan Gütl

dat. nar.:	13. 5. 1967
bytem:	U invalidovny 549/5, Praha, PSČ 186 00
výše podílu na investiční části Fondu připadající na investiční akcie třídy A:	50,79 %
účast na kapitálu investiční části Fondu připadající na investiční akcie třídy A:	50,79 %
účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi třídy A:	0,00 %
výše podílu na neinvestiční části Fondu:	51,00 %
účast na kapitálu neinvestiční části Fondu:	51,00 %
účast na hlasovacích právech Fondu:	ano, 51 hlasů
typ účasti:	přímá

### Pavel Klega

dat. nar.:	27. 11. 1965
bytem:	Hákova 542/7, Praha, PSČ 109 00
výše podílu na investiční části Fondu připadající na investiční akcie třídy A:	21,00 %
účast na kapitálu investiční části Fondu připadající na investiční akcie třídy A:	21,00 %
účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi třídy A:	0,00 %
výše podílu na neinvestiční části Fondu:	21,00 %
účast na kapitálu neinvestiční části Fondu:	21,00 %
účast na hlasovacích právech Fondu:	ano, 21 hlasů
typ účasti:	přímá

### Eugen Roden

dat. nar.:	8. 7. 1949
bytem:	Lihovarská 1060/12, Praha, PSČ 190 00
výše podílu na investiční části Fondu připadající na investiční akcie třídy A:	27,79 %
účast na kapitálu investiční části Fondu připadající na investiční akcie třídy A:	27,79 %
účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi třídy A:	0,00 %
výše podílu na neinvestiční části Fondu:	28,00 %
účast na kapitálu neinvestiční části Fondu:	28,00 %
účast na hlasovacích právech Fondu:	ano, 28 hlasů
typ účasti:	přímá

Hlavní akcionáři nemají odlišná hlasovací práva. Fond je přímo ovládán Ing. Alanem Gütlem. Akcionář ovládá Fond prostřednictvím valné hromady.

## **2. ÚDAJE O ZMĚNÁCH SKUTEČNOSTÍ ZAPISOVANÝCH DO OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU, KE KTERÝM DOŠLO BĚHEM ÚČETNÍHO OBDOBÍ**

V Účetním období došlo k následujícím změnám ve skutečnostech zapisovaných do obchodního rejstříku:

Dne 27. 6. 2019 byli zapsáni noví zástupci statutárního ředitele Ing. Ondřej Horák a Mgr. Pavel Bareš.

Dne 27. 6. 2019 byl změněn způsob jednání statutárního ředitele tak, že: Společnost zastupuje vždy statutární ředitel prostřednictvím svého pověřeného zmocněnce či více pověřených zmocněnců. Každý pověřený zmocněnec může jednat samostatně.

Dne 21. 3. 2019 byla zvolena nová správní rada tak, že jejím předsedou se stal Ing. Alan Gütl. Členem se stal Petr Holík a Eugen Roden.

Dne 15. 7. 2019 byl vymazán jediný akcionář Peitó Property, s.r.o, IČO: 053 74 740.

Dne 1. 7. 2019 byla zapsána nová skutečnost: Na společnost Maloja Investment SICAV a.s. jako společnost nástupnickou, přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením na základě projektu přeměny – vnitrostátní fúze sloučením ze dne 22.5.2019 jmění zanikající společnosti Peitó Property, s.r.o., se sídlem Mladoboleslavská 1108, Kbely, 197 00 Praha 9, IČO: 053 74 740, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod spis. zn. C 261614 a jmění zanikající společnosti Komerčně industriální park Kbely a.s., se sídlem Lihovarská 1060/12, Praha 9, PSČ 190 00, IČO: 047 01 984, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod spis. zn. B21278.

## **3. ÚDAJE O INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI, KTERÁ V ÚČETNÍM OBDOBÍ OBHOSPODAŘOVALA FOND**

V Účetním období obhospodařovala a administrovala Fond AMISTA IS.

AMISTA IS vykonává svou činnost investiční společnosti na základě rozhodnutí ČNB č.j. 41/N/69/2006/9 ze dne 19. 9. 2006, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 2006.

AMISTA IS se na základě ust. § 642 odst. 3 ZISIF považuje za investiční společnost, která je oprávněna přesáhnout rozhodný limit, a je oprávněna k obhospodařování investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů, a to fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání), a dále je oprávněna k provádění administrace investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů dle ust. § 11 odst. 1 písm. b) ZISIF ve spojení s ust. § 38 odst. 1 ZISIF, a to administrace fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání).

AMISTA IS vykonávala pro Fond činnosti dle statutu Fondu. Jednalo se např. o vedení účetnictví, oceňování majetku a dluhů, výpočet aktuální čisté hodnoty majetku na jednu akcii vydávanou Fondem, zajištění vydávání a odkupování akcií a výkon dalších činností související s hospodařením s hodnotami v majetku Fondu (poradenská činnost týkající se struktury kapitálu, poradenství v oblasti přeměn obchodních společností nebo převodu obchodních podílů apod.).

## Portfolio manažer

Informace o osobě portfolio manažera Fondu jsou uvedeny výše v části Informace pro akcionáře, bod č. 2. Ostatní vedoucí osoby a portfolio manažer, odst. 2.2 Portfolio manažer.

### 4. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

**Obchodní firma:** Československá obchodní banka a. s. (od 1. 8. 2016)  
**Sídlo:** Radlická 333/150, Praha 5, PSČ 150 57  
**IČO:** 000 01 350

### 5. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

V Účetním období pro Fond nevykonávaly činnost hlavního podpůrce žádné osoby oprávněné poskytovat investiční služby. Fond neměl hlavního podpůrce.

### 6. ÚDAJE O OSOBÁCH, KTERÉ BYLY DEPOZITÁŘEM POVĚŘENY ÚSCHOVOU NEBO OPATROVÁNÍM MAJETKU FONDU, POKUD JE U TĚCHTO OSOB ULOŽENO NEBO TĚMITO OSOBAMI JINAK OPATROVÁNO VÍCE NEŽ 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU

Depozitář nepověřil v Účetním období žádnou osobu úschovou nebo opatrováním majetku Fondu.

### 7. ÚDAJE O ÚPLATÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUCÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUCÍM OSOBÁM

AMISTA IS jako obhospodařovatel Fondu uvádí v předepsaném členění přehled o mzdách, úplatách a obdobných příjmech svých pracovníků a vedoucích osob ve své výroční zprávě. Participace Fondu na těchto úplatách je zahrnuta v úplatě investiční společnosti za poskytování služeb obhospodařování Fondu.

Fond nevyplatil v Účetním období obhospodařovateli žádné odměny za zhodnocení kapitálu.

### 8. ÚDAJE O ÚPLATÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUCÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUCÍM OSOBÁM S PODSTATNÝM VLIVEM NA RIZIKOVÝ PROFIL FONDU

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v Účetním období vyplaceny.

### 9. IDENTIFIKACE MAJETKU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU

Majetek Investiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen dlouhodobým hmotným majetkem v reálné hodnotě ve výši 676 469 tis. Kč (pořizovací cena: 530 245 tis. Kč), dlouhodobými aktivy drženými k prodeji s plánovaným prodejem do 1 roku (položka obsahuje nemovitosti) v reálné hodnotě ve výši 104 265 tis. Kč (pořizovací cena: 89 943 tis. Kč). Dále majetkovou účastí v obchodní společnosti Prague North Enterprise a.s. v reálné hodnotě ve výši 30 438 tis. Kč (pořizovací cena: 30 900 tis. Kč). Dále dlouhodobou pohledávkou za společností ASTRON print, s.r.o. vzniklou v roce 2016 z prodeje nemovitostí dle kupní smlouvy v reálné hodnotě ke Dni ocenění ve



výši 7 644 tis. Kč (nominální hodnota pohledávky: 9 680 tis. Kč). Dále krátkodobými obchodními pohledávkami v úhrnné výši 13 436 tis. Kč a peněžními prostředky na běžných účtech ve výši 2 497 tis. Kč.

Jednotlivé nemovitosti, jejichž hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku Fondu, jsou uvedeny v následujícím přehledu:

popis	katastrální území	p.č./č.p.	způsob užití	pořizovací cena	reálná hodnota k 31. 12. 2019
pozemek	Kbely	1942/2	jiná plocha - zeleň	10 528 000,00	15 512 256,00
pozemek	Kbely	1943/1	jiná plocha - zeleň	14 892 500,00	21 943 035,00
pozemek	Kbely	1944/1	manipulační plocha - volná	36 421 000,00	53 184 141,00
budova (hala)	Kbely	1944/24	budova 3, pronajato oč. za 326 tis./měs.	14 051 909,00	30 833 678,00
pozemek	Kbely	1944/38	zastavěná plocha a nádvoří	8 921 500,00	13 145 193,00
budova (hala)	Kbely	1944/38	budova 1, pronajato za 504 tis./měs.	24 891 628,00	49 832 085,00
budova	Kbely	1944/83	budova 7, pronajato za 111 tis./měs.	6 459 297,00	13 354 516,00
budova	Kbely	1944/86	budova 8 - zčásti pronajato	7 571 590,00	8 571 160,00
pozemek	Kbely	1944/93	manipulační plocha, venkovní prostor je zčásti pronajatý	54 075 000,00	37 970 991,00
pozemek	Kbely	1944/94	manipulační plocha - volná	54 505 500,00	31 916 673,00
pozemek	Kbely	1944/95	manipulační plocha, venkovní prostor je zčásti pronajatý	85 046 500,00	25 099 119,00
pozemek	Kbely	1944/99	manipulační plocha - částečně pro parkování a z části volná	3 104 500,00	11 175 219,00
pozemek	Kbely	1944/103	manipulační plocha – areálová komunikace	4 872 000,00	85 745 439,00
pozemek	Kbely	1944/106	manipulační plocha – zeleň, částečně pro parkování	1 582 000,00	17 214 066,00
pozemek	Kbely	1944/107	manipulační plocha - volná	11 840 500,00	11 974 554,00
pozemek	Kbely	1944/111	manipulační plocha – vjezd do areálu a částečně využívaná pro parkování	14 920 500,00	20 055 573,00
budova	Kbely	1944/115	budova 6, pronajato za oč. 370 tis./měs.	21 026 756,00	38 331 402,00
pozemek	Kbely	2003	ostatní komunikace	5 929 000,00	8 735 958,00
pozemek	Kbely	1944/130	manipulační plocha, celé pronajato za 35 tis./měs.	12 302 500,00	18 126 855,00
pozemek	Kbely	1944/132	manipulační plocha - volná	11 273 500,00	16 610 697,00
pozemek	Kbely	1944/139	manipulační plocha - volná	7 654 500,00	11 278 359,00

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

## 10. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Fond nevyvíjel v Účetním období žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

### 11. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAŽÍCH

Fond vzhledem ke svému předmětu podnikání neřeší problémy ochrany životního prostředí a v Účetním období nevyvíjel žádné aktivity v této oblasti.

V Účetním období nebyl ve Fondu zaměstnán žádný zaměstnanec.

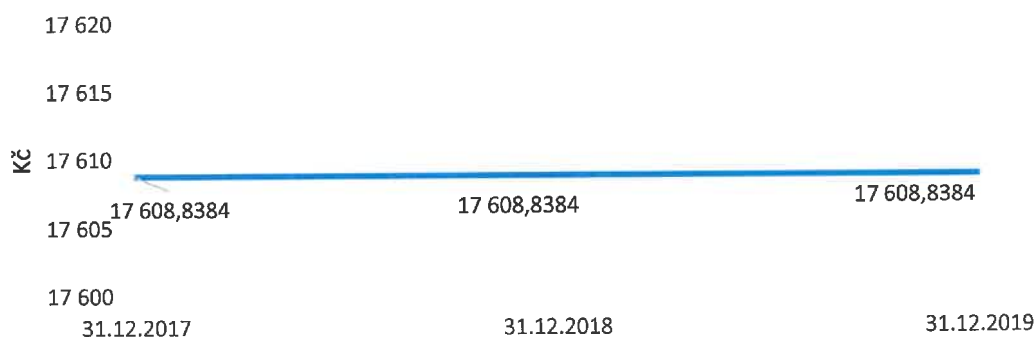
### 12. INFORMACE O POBOČCE NEBO JINÉ ČÁSTI OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ

Fond nemá žádnou pobočku či jinou část obchodního závodu v zahraničí.

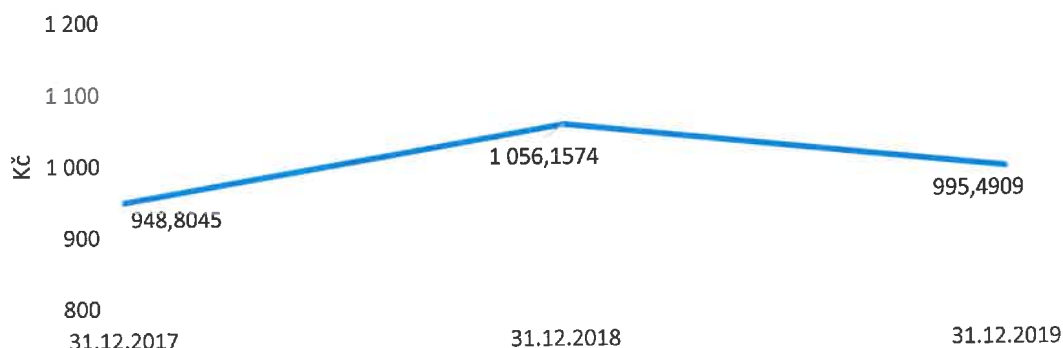
### 13. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

<b>K datu:</b>	<b>31. 12. 2019</b>	<b>31. 12. 2018</b>	<b>31. 12. 2017</b>
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu (Kč):	1 760 884	1 760 884	1 760 884
Počet emitovaných zakladatelských akcií v oběhu ke konci Účetního období (ks):	100	100	100
Počet vydaných zakladatelských akcií v Účetním období (ks):	0	0	0
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	17 608,8367	17 608,8384	17 608,8384
Fondový kapitál Investiční části Fondu (Kč):	537 934 455	587 516 074	492 490 304
Počet emitovaných investičních akcií v oběhu ke konci Účetního období:	540 371	556 277	519 064
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks):	0	37 213	491 064
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období:	15 906	0	0
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	995,4909	1 056,1574	948,8045

### Fondový kapitál na zakladatelskou akcii v Kč



### Fondový kapitál na investiční akcii v Kč



K poklesu hodnoty zakladatelské akcie došlo v důsledku rozdělení majetku Fondu na účetní střediska, kdy byl do Neinvestiční části Fondu vyčleněn pouze zapisovaný základní kapitál. Do grafů vývoje fondového kapitálu není zahrnut rok 2016, kdy v tomto období nebyl fond rozdělen na investiční a neinvestiční část. K datu 1. 6. 2016 došlo k rozdělení fondového kapitálu Fondu na neinvestiční část (k této části jsou vydány zakladatelské akcie) a investiční část (k této části jsou vydány investiční akcie). Od tohoto dne Fond účtuje střediskově.

Na základě rozhodnutí valné hromady došlo dne 2. 8. 2018 ke spojení 500 ks zakladatelských kusových kmenových akcií, tj. bez jmenovité hodnoty, znějící na jméno, v listinné podobě, do 10 ks zakladatelských kusových kmenových akcií, tj. bez jmenovité hodnoty, znějících na jméno. Graf vývoje fondového kapitálu na zakladatelskou akcii není uveden, protože by s ohledem na sloučení akcií neměl vypovídající hodnotu.

#### 14. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU

V průběhu Účetního období došlo k následujícím podstatným změnám statutu Fondu:

Ke dni 11. 11. 2019 byl statut změněn tak, že došlo k ukončení odborného poradce.

#### 15. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Fond v Účetním období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

## 16. ČLENOVÉ SPRÁVNÍCH ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ A VRCHOLOVÉ VEDENÍ

### Statutární orgán

Statutární orgán Fondu, AMISTA IS, jako investiční společnost, která je oprávněna k obhospodařování fondů kvalifikovaných investorů a k provádění jejich administrace, obhospodařuje investiční fondy, resp. provádí administraci investičních fondů, jejichž aktuální seznam je uveden na internetových stránkách ČNB a internetových stránkách AMISTA IS [www.amista.cz](http://www.amista.cz). AMISTA IS přijala systém vnitřních předpisů, kterým mj. zavedla, udržuje a uplatňuje postupy pro řízení střetů zájmů mezi

- AMISTA IS, včetně jejích pracovníků, a jí obhospodařovanými a administrovanými investičními fondy nebo investory těchto investičních fondů,
- Investičními fondy, u nichž AMISTA IS provádí obhospodařování nebo administraci nebo obojí, popř. jejich investory, navzájem,
- Osobou, která ovládá AMISTA IS, je ovládána AMISTA IS nebo osobou ovládanou stejnou osobou jako AMISTA IS a vedoucími osobami AMISTA IS, resp. investory investičních fondů, a to vždy s ohledem na všechny předvídatelné okolnosti, které mohou vyvolat střet zájmů v důsledku struktury podnikatelského seskupení, ve kterém se AMISTA IS nachází, a předmětu podnikání jeho členů,

včetně zjišťování, zamezování a oznamování těchto střetů zájmů. AMISTA IS neprovádí žádnou jinou hlavní činnost. V Účetním období nenastaly žádné střety zájmů statutárního orgánu Fondu ve vztahu k Fondu.

Funkční období statutárního orgánu je 20 let. Statutární orgán má s Fondem na neurčito uzavřenou smlouvu o výkonu funkce ze dne 1. 8. 2016, resp. dodatek ze dne 28. 6. 2018, smlouvu o administraci ze dne 1. 8. 2016, resp. její dodatek ze dne 28. 6. 2018, a smlouvu o právech a povinnostech při vedení účetnictví ze dne 1. 8. 2016, resp. její dodatek ze dne 1. 8. 2017, ve kterých nejsou uvedeny žádné výhody při jejich ukončení. Statutární orgán nemá uzavřenou žádnou smlouvu s dceřinými společnostmi Fondu.

AMISTA IS je licencovanou investiční společností specializující se na vytváření, obhospodařování a administraci fondů kvalifikovaných investorů s již třináctiletými zkušenostmi. Ve statutárním orgánu Fondu je AMISTA IS zastoupena prostřednictvím svých pověřených zmocněnců, kteří disponují předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

**Pověřený zmocněnec:** **Ing. Ondřej Horák** (od 27. 6. 2019)  
narozen: 1. 8. 1979  
pracovní adresa: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00

Vystudoval Masarykovu univerzitu v Brně. V oblasti investic a správy fondů kvalifikovaných investorů působí od roku 2007, v oblasti managementu a obchodu pracuje od roku 2001. V pozici výkonného ředitele má na starosti komplexní řízení společnosti. V minulosti řídil obchodní aktivity a měl na starosti přípravu produktů a péči o klienty.

**Pověřený zmocněnec:** **Ing. Petr Janoušek** (od 1. 8. 2016)  
narozen: 22. 2. 1973  
pracovní adresa: třída Kpt. Jaroše 1844/28, Brno, PSČ 602 00

Vystudoval Vysoké učení technické v Brně. V rámci AMISTA IS se věnuje komplexnímu finančnímu řízení společnosti. Předtím působil na vedoucích pozicích ve společnostech zabývajících se investiční činností a vývojem informačních systémů.

**Pověřený zmocněnec:**

**Mgr. Pavel Bareš**

(od 27. 6. 2019)

narozen: 23. 9. 1977

pracovní adresa: třída Kpt. Jaroše 1844/28, Brno, PSČ 602 00

Vystudoval Masarykova univerzitu, Právnickou fakultu, obor Právo, poté působil jako advokátní koncipient a posléze jako advokát v přední brněnské advokátní kanceláři specializující se mimo jiné na oblasti obchodní a korporátní agendy s přesahem na investiční transakce, oblast cenných papírů a bankovního práva. V rámci AMISTA IS se věnuje zejména podpoře nemovitostního portfolio managementu.

Společnosti, v nichž byla AMISTA IS členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo společníkem kdykoli v předešlých 5 letech:

- BHS Fund I., investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (předseda správní rady od 28. 1. 2015 do současnosti)
- BHS Fund II. - Private Equity, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (předseda správní rady od 2. 3. 2015 do současnosti)
- Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (předseda správní rady od 1. 10. 2014 do 27. 6. 2019)

AMISTA IS je zároveň ve smyslu § 9 ZISIF individuálním statutárním orgánem investičních fondů, které obhospodařuje. Jejich aktuální seznam je uveden na internetových stránkách ČNB a internetových stránkách AMISTA IS [www.amista.cz](http://www.amista.cz).

AMISTA IS nebyla nikdy odsouzena za podvodný trestný čin, nebyla v předešlých 5 letech spojena s žádnými konkurzními řízeními, správami ani likvidacemi ani společnostmi, na které byla uvalena nucená správa, nebylo proti ní vzneseno žádné úřední veřejné obvinění ani udělena sankce ze strany statutárních nebo regulačních orgánů, ani nebyla nikdy zbavena způsobilosti k výkonu funkce správních, řídicích nebo dozorčích orgánů či manažerské funkce kteréhokoli emitenta.

### **Kontrolní orgán**

**Předseda správní rady:**

**Ing. Alan Gütl**

(od 21. 3. 2019)

narozen: 13. 5. 1967

pracovní adresa: U invalidovny 549/5, Praha 8, PSČ 186 00

**Člen správní rady:**

**Petr Holík**

(od 21. 3. 2019)

narozen: 3. 1. 1968

pracovní adresa: Zeyerova alej 664/37, Praha 6, PSČ 162 00

**Člen správní rady:**

**Eugen Roden**

(od 21. 3. 2019)

narozen: 8. 7. 1949

pracovní adresa: Lihovarská 1060/12, Praha 9, PSČ 190 00

V Účetním období nenastaly žádné střety zájmů kontrolního orgánu Fondu ve vztahu k Fondu.

Funkční období člena kontrolního orgánu je 5 let. Protože je výkon funkce člena kontrolního orgánu bezúplatný, nemají členové kontrolního orgánu s Fondem uzavřenou smlouvu o výkonu funkce ani žádnou pracovní ani jinou smlouvu.

Společnosti, v nichž byl člen správní rady členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo společníkem kdykoli v předešlých 5 letech:

#### Ing. Alan Gütl

Společnost	Funkce	Od (-Do)
MUNOT - FORMTEC, s.r.o.	Člen statutárního orgánu	26.9.2018
MUNOT - FORMTEC, s.r.o.	Společník s vkladem	23.10.2018
Olperer s.r.o.	Člen statutárního orgánu	16.3.2006
Olperer s.r.o.	Společník s vkladem	16.3.2006
Property Klárov a.s.	Jediný akcionář	10.2.2015 - 2.4.2015
Kaserer a.s.	Člen statutárního orgánu	28.3.2007 - 24.7.2014
Kaserer a.s.	Člen správní rady	24.7.2014 – 23.12.2015
Kaserer a.s.	Jediný akcionář	23.12.2015
Kaserer a.s.	Statutární ředitel	23.12.2015
ALPAKO INVEST, spol. s r.o.	Člen statutárního orgánu	24.7.2014
ALPAKO INVEST, spol. s r.o.	Společník s vkladem	28.3.1994
BRET CZ a.s.	člen správní rady	12.11.2019
KUGEL-KRKONOŠE s.r.o.	Člen statutárního orgánu	14.10.2008
Komerčně industriální park Kbely a.s.:	Člen správní rady	11.1.2016 – 1.7.2019
Areál Mezi Vodami s.r.o.	Člen statutárního orgánu	1.1.2016 – 7.4.2016
Areál Mezi Vodami s.r.o.	Společník s vkladem	1.1.2016 – 7.4.2016
MODELA GSK, spol. s r.o.	Člen statutárního orgánu	24.7.2014 – 1.8.2020
MODELA GSK, spol. s r.o.	Společník s vkladem	15.5.2003
Maloja Investment SICAV a.s.	Člen správní rady	1.8.2016
Prague North Enterprise a.s.	Člen statutárního orgánu	27.8.2019
Peitó Property, s.r.o.	Člen statutárního orgánu	21.3.2019 – 1.7.2019
Wine&Books s.r.o.	Společník s vkladem	21.12.2019
Park Kbely s.r.o.	Společník s vkladem	26.4.2019

#### Petr Holík

Společnost	Funkce	Od (-Do)
LVÍČE - NADACE PRO OCHRANU A PODPORU DĚTÍ A NEZLETILÉ MLÁDEŽE	Člen statutárního orgánu	1.2.2004
NOVEMBER TIME s.r.o.,	Člen statutárního orgánu	10.11.2016 – 30.8.2017
4-Majetková, a.s.	Člen statutárního orgánu	12.7.2016 – 30.11.2016
Areál Kbely a.s.	Člen dozorčí rady	30.6.2016 – 1.4.2017
ERRAZ PRAHA s.r.o.	Člen statutárního orgánu	30.5.2013
ERRAZ PRAHA s.r.o.	Společník s vkladem	30.5.2013
APING a.s.	Prokurista	1.3.2019

Komerčně industriální park Kbely a.s.	Člen statutárního orgánu	11.1.2016 – 1.7.2019
Maloja Investment SICAV a.s.	Člen správní rady	1.1.2019
Peitó Property, s.r.o.	Člen statutárního orgánu	21.3.2019 – 1.7.2019
Park Kbely s.r.o.	Člen statutárního orgánu	9.4.2019

## Eugen Roden

Společnost	Funkce	Od (-Do)
PLUMLOV s.r.o.	Člen statutárního orgánu	8.11.2001
Rejskova s.r.o.	Člen statutárního orgánu	8.11.2001
Rejskova s.r.o.	Společník s vkladem	28.5.2003
SEN development s.r.o.	Člen statutárního orgánu	13.2.1998
SEN development s.r.o.	Společník s vkladem	13.2.1998
Urzon s.r.o.	Člen statutárního orgánu	31.3.2004
Urzon s.r.o.	Společník s vkladem	21.11.2018
Tacca s.r.o.	Člen statutárního orgánu	31.3.2004 – 12.9.2016
ERTP Trading, spol. s r.o.	Člen statutárního orgánu	18.6.2007 – 17.9.2018
NOVEMBER TIME s.r.o.	Člen statutárního orgánu	18.2.2003 – 10.11.2016
BRET CZ a.s.	Člen správní rady	7.10.2019
Net Property s.r.o.	Člen statutárního orgánu	30.11.2005 – 27.3.2015
Růženka Residence, s.r.o.	Společník s vkladem	1.7.2019

Členi správní nebyl nikdy odsouzen za podvodný trestný čin, nebyli v předešlých 5 letech spojeni s žádnými konkurzními řízeními, správami ani likvidacemi ani společnostmi, na které byla uvalena nucená správa, nebylo proti nim vzneseno žádné úřední veřejné obvinění ani udělena sankce ze strany statutárních nebo regulačních orgánů ani nebyli nikdy zbaveni způsobilosti k výkonu funkce správních, řídicích nebo dozorčích orgánů či manažerské funkce kteréhokoli emitenta.

Členové správních řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení mezi sebou nemají žádné příbuzenské vztahy.

## 17. VÝZNAMNÉ SMLOUVY

**Smlouvy, ve kterých byl Fond smluvní stranou v Účetním období**

**(kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání)**

- Přijetí úvěrového rámce 30 000 000 Kč od Park Kbely s.r.o., IČO: 078 74 839
- Prodej pozemků ATERRA III IČO: 284 80 147
- Nákup 50% obchodního podílu společnosti Prague North Enterprise a.s
- Prodej pozemků spol. Jíša s.r.o. IČO: 267 243 32

**Smlouvy, které uzavřel některý z členů skupiny Fondu, které obsahují ustanovení, podle kterého má kterýkoli člen skupiny jakýkoli závazek nebo nárok, které jsou ke konci Účetního období pro skupinu podstatné**

- Přijetí zápůjčky od společnosti PLUMLOV s.r.o., IČO: 264 88 884
- Přijetí zápůjčky od p. Alana Güttla (akcionář)



## 18. REGULOVANÉ TRHY

Cenné papíry vydané Fondem jsou přijaty k obchodování pouze na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s., a to od 1. 11. 2016.

## 19. RATING

Fond nepožádal o přidělení ratingu, žádný rating Fondu nebyl přidělen.

## 20. ALTERNATIVNÍ VÝKONNOSTNÍ UKAZETELE

Fond nepoužívá k popisu činnosti a svých výsledků žádné alternativní ukazatele výkonnosti.

## 21. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU FONDU JAKO EMITENTA

### 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.

Své majetkové účasti proto nekonsoliduje, ale vykazuje v reálných hodnotách dle ZISIF.

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)	
			2019	2018
Prague North Enterprise a.s. (IČO: 543 77 25)	Pronájem a správa nemovitostí	Česká republika	50 758 057	16 712 019



## **22. INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI**

V důsledku pandemie viru COVID-19, která se během března 2020 postupně rozšířila do celého světa, došlo v prvním čtvrtletí roku 2020 k významným a rychlým propadům cen aktiv po celém světě. Ušetřena nebyla ani Česká republika, která byla pandemií zasažena na začátku března 2020, kdy byli identifikováni první nakažení. Výprodejem byly zasaženy jak akcie obchodované na pražské burze, tak česká koruna.

Škody spojené s pandemií viru COVID-19 lze k datu sestavení výroční zprávy jen obtížně odhadnout, vše bude záviset na dalším šíření viru COVID-19 a odeznění pandemie. Lze očekávat, že způsobený propad ekonomické aktivity bude mít negativní dopad na vývoj české ekonomiky, kde klíčovými faktory jsou rozsah přijatých preventivních opatření a doba jejich aplikace.

Výhled na další období v souvislosti s aktivitami Fondu je uveden ve zprávě statutárního orgánu.

## **23. KOMENTÁŘ K PŘÍLOHÁM**

Součástí této výroční zprávy jsou přílohy, které podávají informace o hospodaření Fondu. V souladu s obecně závaznými právními předpisy obsahuje tato výroční zpráva též účetní závěrku, včetně komentáře, zprávu nezávislého auditora a zprávu o vztazích.

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. Výkaz o finanční situaci, výkaz o úplném výsledku hospodaření, přehled o změnách vlastního kapitálu a výkaz o peněžních tocích obsahují údaje uspořádané podle zvláštního právního předpisu upravujícího účetnictví. Každá z položek obsahuje informace o výši této položky za bezprostředně předcházející účetní období. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

Příložená účetní závěrka nebyla dosud schválena k tomu příslušným orgánem podle zvláštních právních předpisů, neboť k datu vyhotovení výroční zprávy ještě nenastal termín, ve kterém je dle zákona nutno účetní závěrku nejpozději tímto orgánem schválit.

Další informace jsou uvedeny v příloze účetní závěrky.

Kromě údajů, které jsou popsány v příloze účetní závěrky, nenastaly žádné další významné skutečnosti.

# Zpráva o vztazích

<b>Fond</b>	Maloja Investment SICAV a.s., IČO: 052 59 797, se sídlem Mladoboleslavská 1108, Praha 9, PSČ 197 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21746
<b>Účetní období</b>	Období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019

## 1. ÚVOD

Tuto zprávu o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „**Propojené osoby**“) za Účetní období vypracoval statutární orgán Fondu v souladu s ust. § 82 ZOK.

## 2. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

### Ovládaná osoba

#### Název:

Společnost: **Maloja Investment SICAV a.s.**

Sídlo: Mladoboleslavská 1108, Praha 9, PSČ 197 00

IČO: 052 59 797

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

### Ovládající osoba

Jméno: **Ing. Alan Gütl**, nar. 13.5.1967

Bydliště: U invalidovany 549/5, Praha 8, PSČ 186 00

( dále jen „**ovládající osoba**“)

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. "v likvidaci"	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, s.r.o.	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

### 3. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY V RÁMCI PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ

Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů: ovládaná osoba spravuje svůj vlastní majetek, mj. za pomoci některých dalších osob ovládaných stejnou ovládající osobou.

### 4. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

Ovládající osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládní, tj. ovládní skrze majetkový podíl na ovládané osobě, čímž přímo uplatňuje rozhodující vliv na ovládanou osobu.

### 5. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V ÚČETNÍM OBDOBÍ NA POPUD NEBO V ZÁJMU OSTATNÍCH PROPOJENÝCH OSOB

Ve sledovaném Účetním období byl vložen vklad do základního kapitálu obchodní společnosti Prague North Enterprise a.s., jak je popsáno v příloze účetní závěrky – v části majetkové účasti.

### 6. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

V Účetním období byly mezi ovládající osobou a osobou ovládanou, případně mezi osobou ovládanou a osobou ovládanou stejnou ovládající osobou uzavřeny následující smlouvy:

#### Smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou:

##### Smlouvy uzavřené v Účetním období

- Přijetí zápůjčky ve výši 13 000 000 Kč od PLUMLOV s.r.o., IČO: 264 88 884
- Přijetí úvěrového rámce 30 000 000 Kč od Park Kbely s.r.o., IČO: 078 74 839

### Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

- Smlouvy uzavřené v minulých účetních obdobích, které jsou platné i v aktuálním Účetním období:
- Smlouva o úvěru se společností Raiffeisen – Leasing, s.r.o. ze dne 29. 11. 2018 (Fond figuruje v pozici dlužníka, předmětem smlouvy je refinancování, úvěrový rámec 135 000 tis. Kč)
- Dodatek ze dne 18. 12. 2018 ke Smlouvě o úvěru s Raiffeisen – Leasing, s.r.o. ze dne 29. 11. 2018 (změny v čerpání úvěru)

### Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami

#### Smlouvy uzavřené v Účetním období

- dohoda o nabytí 50% podílu ve společnosti Prague North Enterprise a.s. (Fond vložil nepeněžitý vklad – pozemky)
- Přijetí zápujčky od p. Alana Güttla
- Přijetí úvěru od společnosti Plumov a.s. IČO: 264 88 884

#### Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

- Smlouva o poskytování služeb ze dne 28. 4. 2017 se společností Olperer s.r.o. (Fond figuruje jako poskytovatel, předmětem smlouvy je umožnění umístění sídla příjemce)

Z žádných ze smluv uzavřených a platných mezi Propojenými osobami, jak jsou uvedeny výše, nevznikla ovládané osobě žádná újma.

## 7. POSOUZENÍ TOHO, ZDA VZNIKLA OVLÁDANÉ OSOBĚ ÚJMA A POSOUZENÍ JEJÍHO VYROVNÁNÍ

S ohledem na právní vztahy mezi ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami je zřejmé, že v důsledku smluv, jiných právních jednání či ostatních opatření uzavřených, učiněných či přijatých ovládanou osobou v Účetním období v zájmu nebo na popud jednotlivých Propojených osob nevznikla Ovládané osobě žádná újma. Z tohoto důvodu nedochází ani k posouzení jejího vyrovnání.


## 8. ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD PLYNOUCÍCH ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Ovládaná osoba nemá žádné výhody ani nevýhody, které by vyplývaly z výše uvedených vztahů mezi Propojenými osobami. Vztahy jsou uzavřeny za stejných podmínek jako s jinými osobami, pro žádnou stranu neznamenaají neoprávněnou výhodu či nevýhodu a pro ovládanou osobu z těchto vztahů neplynou žádná rizika.

## 9. PROHLÁŠENÍ

Statutární orgán Fondu prohlašuje, že údaje uvedené v této zprávě jsou úplné, průkazné a správné.

V Praze dne 25. 3. 2020



---

MALOJA Investment SICAV a.s.  
AMISTA investiční společnost, a.s.  
statutární ředitel  
Ing. Petr Janoušek  
pověřený zmocněnec

# Účetní závěrka k 31. 12. 2019

Maloja Investment SICAV a. s.



## OBSAH

Výkaz o úplném výsledku hospodaření za rok 2019 .....	42
Výkaz o peněžních tocích za rok 2019 .....	47
1. Všeobecné informace .....	49
2. Účetní postupy.....	52
3. Významné účetní úsudky, předpoklady a odhady .....	59
4. Změna účetních standardů .....	59
5. Výnosy z investičního majetku.....	60
6. Správní náklady.....	60
7. Ostatní provozní náklady .....	61
8. Finanční výnosy.....	61
9. Finanční náklady .....	62
10. Daň z příjmů.....	62
11. Investiční majetek.....	63
12. Investice do podniků pod společným vlivem .....	64
13. Ostatní finanční aktiva .....	65
14. Majetek určený k prodeji.....	65
15. Krátkodobé Poskytnuté půjčky .....	66
16. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva .....	66
17. Peníze a peněžní ekvivalenty .....	67
18. Časové rozlišení aktiv.....	67
19. Vlastní kapitál a čistá aktiva připadající k investičním akciím.....	67
20. Půjčky a úvěry .....	68
21. Odložený daňový závazek.....	70
22. Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky .....	70
23. Časové rolišení pasiv.....	71
24. Hodnoty předané k obhospodařování.....	71
25. Transakce se spřízněnými osobami .....	71
26. Finanční nástroje – řízení rizik .....	73
27. Klasifikace finančních nástrojů .....	80
28. Reálná hodnota aktiv a závazků.....	80
29. Následné události .....	85
Příloha – finanční výkazy neinvestiční a investiční části fondu.....	87



## Výkaz o finanční situaci k 31. 12. 2019

### Aktiva

tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2019	31. 12. 2018
<b>Dlouhodobá aktiva</b>		<b>714 551</b>	<b>728 424</b>
Investiční majetek	11	676 469	720 847
Investice do podniků pod společným vlivem	12	30 438	0
Ostatní finanční aktiva	13	7 644	7 577
<b>Krátkodobá aktiva</b>		<b>121 646</b>	<b>62 088</b>
Majetek určený k prodeji	14	104 265	8 672
Krátkodobé poskytnuté půjčky	15	781	781
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	16	13 436	10 195
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	17	2 497	41 706
Časové rozlišení aktiv	18	667	734
<b>Aktiva celkem</b>		<b>836 197</b>	<b>790 512</b>

### Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2019	31. 12. 2018
<b>Vlastní kapitál</b>			
Základní kapitál	19	2 000	2 000
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		-239	-239
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>1 761</b>	<b>1 761</b>
Dlouhodobé půjčky a úvěry	20	158 208	106 000
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	22	1 590	1 374
Odložený daňový závazek	21	38 911	35 228
<b>Dlouhodobé závazky</b>		<b>198 709</b>	<b>142 602</b>
Krátkodobé půjčky a úvěry	20	50 368	47 908
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	22	44 797	10 717
Časové rozlišení pasiv	23	2 628	8
<b>Krátkodobé závazky</b>		<b>97 793</b>	<b>58 633</b>
<b>Čistá aktiva připadající k investičním akciím</b>	19	<b>537 934</b>	<b>587 516</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>836 197</b>	<b>790 512</b>
<b>Hodnota čistých aktiv na jednu investiční akcií (Kč)</b>		<b>995</b>	<b>1 056</b>



## VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA ROK 2019

tis. Kč	Poznámka	Od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019	Od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018
Výnosy z investičního majetku	5	12 719	93 049
Výnosy z investic do podniků pod společným vlivem	12	-462	0
Správní náklady	6	-32 917	-21 982
Ostatní provozní výnosy		0	211
Ostatní provozní náklady	7	-2 085	-2 206
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>		<b>-22 745</b>	<b>69 072</b>
Finanční výnosy	8	158	748
Finanční náklady	9	-6 513	-4 268
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>		<b>-6 355</b>	<b>-3 520</b>
<b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním</b>		<b>-29 100</b>	<b>65 552</b>
Daň z příjmu – splatná	10	0	-1 929
Daň z příjmu – odložená	10	-3 683	-4 129
<b>Zisk z pokračující činnosti po zdanění</b>		<b>-32 783</b>	<b>59 494</b>
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele investičních akcií po zdanění		-32 783	59 494
<b>Celkový úplný výsledek hospodaření</b>		<b>-32 783</b>	<b>59 494</b>
<b>Zisk/ztráta na investiční akcií (v Kč)</b>		<b>-61</b>	<b>108</b>





**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ  
OD 1. 1. 2018 DO 31. 12. 2018**

<b>tis. Kč</b>	<b>Základní kapitál</b>	<b>Výsledek hospodaření běžného období</b>	<b>Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období</b>	<b>Vlastní kapitál celkem</b>
<b>Zůstatek k 1. 1. 2018</b>	<b>2 000</b>	<b>-53</b>	<b>-183</b>	<b>1 761</b>
Převody ve vlastním kapitálu	0	53	-53	0
Zisk/ztráta za období	0	0	0	0
<b>Zůstatek k 31. 12. 2018</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>	<b>-239</b>	<b>1 761</b>



**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ  
OD 1. 1. 2019 DO 31. 12. 2019**

tis. Kč	Základní kapitál	Výsledek hospodaření běžného období	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k 1. 1. 2019</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>	<b>-239</b>	<b>1 761</b>
Převody ve vlastním kapitálu	0	0	0	<b>0</b>
Zisk/ztráta za období	0	0	0	<b>0</b>
<b>Zůstatek k 31. 12. 2019</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>	<b>-239</b>	<b>1 761</b>



**PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH K INVESTIČNÍM AKCIÍM  
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2018 DO 31. 12. 2018**

<b>tis. Kč</b>	<b>Čistá aktiva připadající k investičním akciím</b>
<b>Zůstatek k 1. 1. 2018</b>	<b>492 491</b>
Zisk/ztráta za období	59 494
Vydání investičních akcií	35 531
<b>Zůstatek k 31. 12. 2018</b>	<b>587 516</b>



**PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH K INVESTIČNÍM AKCIÍM  
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2019 DO 31. 12. 2019**

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
<b>Zůstatek k 1. 1. 2019</b>	<b>587 516</b>
Zisk/ztráta za období	-32 783
Odkup investičních akcií	-16 799
<b>Zůstatek k 31. 12. 2019</b>	<b>537 934</b>



## VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK 2019

tis. Kč	2019	2018
<b>Zisk z pokračující činnosti před zdaněním</b>	<b>-29 100</b>	<b>65 552</b>
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>		
Změna reálné hodnoty	8 148	-81 702
Tvorba / rozpouštění znehodnocení	-7	-50
Zisk/ztráta z prodeje majetku	410	3 082
<i>Provozní činnost</i>		
Změna stavu investičního majetku (nákup)	-57 109	-43 151
Změna stavu aktiv určených k prodeji	21	50 000
Změna stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček	0	23 376
Změna stavu ostatních aktiv	10 126	-3 708
Změna stavu krátkodobých finančních závazků	16 572	-95 020
Změna stavu ostatních závazků	-4 528	-34 872
Zaplacená daň	-2 112	-7 855
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti</b>	<b>-57 579</b>	<b>-120 348</b>
<i>Finanční činnost</i>		
Změna stavu dlouhodobých finančních závazků	18 370	106 747
Vklady peněžních prostředků a ekvivalentů od společníků a akcionářů	0	35 531
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti</b>	<b>18 370</b>	<b>142 278</b>
<b>Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů</b>	<b>-39 209</b>	<b>21 930</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1. 1. 2019	41 706	19 776
Peníze a peněžní ekvivalenty k 31. 12. 2019	2 497	41 706



# Komentář k účetní závěrce k 31. 12. 2019

Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:

<b>AMISTA IS</b>	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
<b>ČNB</b>	Česká národní banka
<b>Den ocenění</b>	Poslední den Účetního období
<b>Fond</b>	Maloja Investment SICAV a.s., IČO: 052 59 797, se sídlem Mladoboleslavská 1108, Praha 9, PSČ 197 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21746
<b>Účetní období</b>	Období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019

Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené právní předpisy následující význam:

<b>Dohoda FATCA</b>	Dohoda mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování obecně známá jako Foreign Account Tax Compliance Act, vyhlášená pod č. 72/2014 Sb.m.s.
<b>Zákon o auditorech</b>	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
<b>Zákon o daních z příjmů</b>	Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
<b>Zákon o účetnictví</b>	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZISIF</b>	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZMSSD</b>	Zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZOK</b>	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
<b>ZPKT</b>	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů



## 1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

### (a) Charakteristika společnosti

#### *Vznik a charakteristika fondu*

Maloja Investment SICAV a.s., IČO: 052 59 797, se sídlem Mladoboleslavská 1108, Praha 9, PSČ 197 00, dále jen „Fond“), vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 21746, dne 1. 8. 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 investičních společnostech a investičních fondech.

#### *Obchodní firma a sídlo*

Maloja Investment SICAV a.s.

Mladoboleslavská 1108

Praha 9, PSČ 197 00

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 31. 12. 2019 splacen v plné výši.





**Identifikační číslo**

052 59 797

**Statutární ředitel a členové a správní rady k 31. prosinci 2019**

**Statutární ředitel**

AMISTA investiční společnost, a.s.

IČO: 274 37 558

Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00

**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 obdobích 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: 150 57, IČO: 000 01 350, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl BXXXVI, vložka 46.

***Ostatní skutečnosti***

K 1. 1. 2019 došlo ke sloučení Fondu se společnostmi Peitó Property, s.r.o. (zanikající společnost 1), se sídlem Mladoboleslavská 1108, Kbely, 197 00 Praha 9, IČO: 053 74 740, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 261614, a Komerčně industriální park Kbely a.s. (zanikající společnost 2), se sídlem Lihovarská 1060/12, Praha 9, PSČ 190 00, IČO: 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 dne 1. 7. 2019.





## 2. ÚČETNÍ POSTUPY

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

### (a) Východiska sestavování účetní závěrky

Účetní závěrka Fondu za období do 31. 12. 2019 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.

Fond si zvolil účetní období od 1. 1. do 31. 12. Výkaz o finanční situaci ke dni 31. 12. 2018 je pro účely této účetní závěrky považován za komparativní období.

K 1. 1. 2019 účetní jednotka aplikovala všechny mezinárodní účetní standardy vydané pro období začínající po 1. 1. 2019.

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

### (b) Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

Účetní závěrka vychází z předpokladu, že Fond bude schopen pokračovat ve své činnosti.

Toto přesvědčení statutárního ředitele 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 rámeček prezentace ve výkazu o úplném výsledku hospodaření.



**(d) Funkční měna**

Účetní závěrka je sestavena v českých korunách, které jsou funkční měnou Fondu. Funkční měna je měna primárního ekonomického prostředí, ve kterém Fond působí. Částky v 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) Přepočtení 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 vyhlášeném 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 aktuálním principu s využitím efektivní úrokové sazby. Výnosové úroky zahrnují zejména přijaté úroky z poskytnutých krátkodobých úvěrů a krátkodobých vkladů na peněžním trhu, dále časově rozlišené kupóny, naběhlý diskont a ážio ze všech nástrojů s pevným výnosem.

#### **(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. 1. 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. 1. 2018 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“ (FLAC) 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 rozdíly a nevyužité daňové ztráty převedené z minulých let mohly být využity.

Výše odložené daňové pohledávky převáděné do dalších období se vždy znovu posoudí k rozvahovému dni a sníží, pokud již není pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk k realizaci daně 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 daně 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.



## 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 účetní závěrky nebyly použity.

### **Standardy přijaté EU, které dosud nejsou účinné pro roční období začínající 1. ledna 2019**

#### **Novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby**

Účinná pro roční období začínající dne 1. ledna 2020 nebo později. Tato novelizace není dosud schválena EU. Novelizace objasňuje a upravuje definici pojmu „významný“ a poskytuje vodítko za účelem sjednocení používání tohoto pojmu napříč standardy IFRS.

#### **Novelizace IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 39 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejňování**

Účinná pro roční období začínající dne 1. ledna 2020 nebo později. Tato novelizace je povinná a týká se všech zajišťovacích vztahů přímo ovlivněných nejistotou spojenou s reformou IBOR. Tato novelizace poskytuje přechodnou úlevu při uplatňování některých konkrétních požadavků zajišťovacího účetnictví na zajišťovací vztahy. Vyplývá z ní, že reforma IBOR by neměla obecně vést k ukončení zajišťovacího účetnictví. Hlavní úlevy umožněné touto novelizací se týkají:

- požadavku na „vysokou pravděpodobnost
- rizikových složek
- prospektivních posouzení
- retrospektivního testu účinnosti (v případě IAS 39)
- recyklace oceňovacího rozdílu ze zajištění peněžních toků

Tato novelizace dále požaduje, aby společnosti předkládaly investorům dodatečné informace o svých zajišťovacích vztazích, které jsou přímo ovlivněny touto nejistotou.

Účetní jednotka očekává, že novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.

### **Standardy dosud nepřijaté EU**

- Novelizace IFRS 10 a IAS 28 Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem
- IFRS 17 Pojistné smlouvy
- Novelizace IFRS 3 Podnikové kombinace
- Změna IAS 1: Zveřejňování a sestavování účetní závěrky, klasifikace závazků na krátkodobé nebo dlouhodobé





### 3. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY

Některé částky v této 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 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. 1. 2019 Fond přijal všechny mezinárodní účetní standardy platné pro období začínající po 1. 1. 2019.

Vzhledem k tomu, že Fond nevystupuje jako nájemce, Fond nevykazuje operativní leasing dle IFRS 16.

## 5. VÝNOSY Z INVESTIČNÍHO MAJETKU

tis. Kč	2019	2018
Nájemné	18 789	13 025
Služby spojené s pronájmem	2 965	2 365
Přecenění investičního majetku	-7 686	81 702
Zisk/ztráta z prodeje aktiv	-1 349	-4 044
<b>Celkem</b>	<b>12 719</b>	<b>93 049</b>

## 6. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2019	2018
Správa investičního majetku, provozní náklady	14 821	5 046
Opravy a udržování	4 534	2 642
Projektová dokumentace, znalecké posudky	4 325	6 324
Náklady na administraci	1 454	1 034
Náklady na obhospodařování	957	547
Náklady na audit a poradenské služby	2 492	1 673
Náklady na depozitáře	300	300
Spotřeba energie	1 011	359
Osobní náklady	741	0
Poplatky a provize	911	1 584
Odvoz odpadu	646	469
Materiál k přefakturaci	88	1 710
Ostatní správní náklady	637	294
<b>Celkem</b>	<b>32 917</b>	<b>21 982</b>

V roce 2019 ani v roce 2018 nebyly vypláceny odměny klíčovým členům vedení Fondu.

## NÁKLADY NA AUDIT A PORADENSKÉ SLUŽBY

tis. Kč	2019	2018
Právní a notářské služby	1 646	1 049
Účetní a daňové poradenství	646	494
Audit	200	130
<b>Celkem</b>	<b>2 492</b>	<b>1 673</b>

## 7. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2019	2018
Pojištění	118	216
Daně a poplatky	496	576
Ostatní provozní náklady	1 471	1 414
<b>Celkem</b>	<b>2 085</b>	<b>2 206</b>

## 8. FINANČNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2019	2018
Přecenění dlouhodobých pohledávek a závazků na reálnou hodnotu	158	73
Úroky z poskytnutých půjček	0	675
<b>Celkem</b>	<b>158</b>	<b>748</b>

Finanční výnosy jsou tvořeny přeceněním dlouhodobých závazků z půjček a úvěrů na reálnou hodnotu z přecenění dlouhodobé pohledávky za společností ASTRON print, s.r.o.

## 9. FINANČNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2019	2018
Nákladové úroky	6 390	4 154
Bankovní poplatky	62	58
Úschova CP	3	3
Ostatní finanční náklady, kurzové rozdíly	58	53
<b>Celkem</b>	<b>6 513</b>	<b>4 268</b>

## 10. 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“).

Následující tabulka zobrazuje přehled přímých daní:

tis. Kč	2019	2018
Daň z příjmu z běžné činnosti – splatná	0	1 929
Daň z příjmu z běžné činnosti – odložená	3 683	4 129
<b>Celkem</b>	<b>3 683</b>	<b>6 058</b>

Následující tabulka zobrazuje výpočet efektivní sazby daně:

Splatná daň z příjmu:

tis. Kč	2019	2018
Zisk před zdaněním dle IFRS	-29 100	65 551
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem	7 990	-81 028
Zisk před zdaněním dle CAS	-21 110	-15 477
Úprava na daňový základ – nedaňové náklady	3 860	54 165
Položky snižující základ daně	-45	50
<b>Daňový základ</b>	<b>-17 295</b>	<b>38 638</b>
<b>Daň vypočtena při použití platné sazby</b>	<b>0</b>	<b>1 929</b>
Splatná daň z příjmů ve výši 5 %	0	1 929
<b>Daň z příjmů</b>	<b>0</b>	<b>1 929</b>
<b>Odložená daň (viz bod 21)</b>	<b>3 683</b>	<b>4 129</b>
<b>Efektivní sazba daně IFRS</b>	<b>-</b>	<b>9,2 %</b>

## 11. INVESTIČNÍ MAJETEK

tis. Kč	2019	2018
<b>Stav k 1. lednu</b>	<b>720 847</b>	<b>607 304</b>
Přírůstky	58 901	41 027
Úbytky	0	-514
Majetek určený k prodeji	-95 593	-8 672
Dopad změn reálné hodnoty	-7 686	81 702
<b>Stav k 31. 12.</b>	<b>676 469</b>	<b>720 847</b>

Investiční majetek je tvořen Areálem Kbely – uzavřeným areálem o rozloze cca 150 000 m<sup>2</sup> 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 následně přeceňován znaleckým posudkem, vždy ke konci účetního období. V průběhu sledovaného období nedošlo ke změnám trhu, které by významně ovlivnily cenu majetku.

Tržní hodnota nemovitostí, které jsou zastaveny ve prospěch věřitelů, činí k 31. 12. 2019 celkově 586 964 tis. Kč.

K 31. 12. 2018 probíhalo v katastru nemovitostí řízení, jehož předmětem bylo zřízení zástavního práva ve prospěch zástavního věřitele – Raiffeisen – Leasing, s.r.o. Tržní hodnota nemovitostí, které byly předmětem tohoto řízení byla k 31. 12. 2018 celkově 606 560 tis. Kč.

## 12. INVESTICE DO PODNIKŮ POD SPOLEČNÝM VLIVEM

Podnik pod společným vlivem	Oblast působení	Země působení	Vlastní kapitál		Investice			
			2019	2018	2019	Změny	Přecenění	2018
Prague North Enterprise a.s.	Pronájem nemovitostí, provádění staveb	Česká republika	50 %	0 %	30 438	30 900	-462	0
<b>Celkem</b>					<b>30 438</b>	<b>30 900</b>	<b>-462</b>	<b>0</b>

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. 12. 2019 přeceněna na reálnou hodnotu znaleckým posudkem. Nemovitosti, které jsou předmětem vkladu do PNE, byly k 31. 12. 2019 stále ve vlastnictví Fondu a byly oceněny na reálnou hodnotu znaleckým posudkem. V souvislosti s touto transakcí Fond eviduje k 31. 12. 2019 závazek, který spočívá v budoucím pozbytí vlastnického práva k nemovitostem.

Úhrnné účetní informace za podnik pod společným vlivem zpracované na základě českých účetních standardů:

<b>Rozvaha</b>	<b>31. 12. 2019</b>
Krátkodobá aktiva	10 288
z toho peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	8 009
Dlouhodobá aktiva	41 497
Krátkodobé závazky	889
Dlouhodobé závazky	130
<b>Výkaz zisku a ztráty</b>	<b>2019</b>
Tržby	2 255
Odpisy hmotných a nehmotných aktiv	188
Úrokové výnosy	102
Úrokové náklady	0
Daňové náklady	0
Provozní výsledek hospodaření	-1 125
Výsledek hospodaření za účetní období	-1 029

Přijaté dividendy z podniku pod společným vlivem byly v roce 2019 ve výši 0 tis. Kč.

### 13. OSTATNÍ FINANČNÍ AKTIVA

Ostatní finanční aktiva jsou tvořena dlouhodobou pohledávkou ve výši 9 608 tis. Kč za společností ASTRON print s.r.o. se splatností 31. 12. 2026, jejíž reálná hodnota byla k 31. 12. 2019 ve výši 7 644 tis. Kč (k 31. 12. 2018 ve výši 7 577 tis. Kč).

### 14. 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	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Majetek určený k prodeji do 1 roku	70 816	8 672
Vklad do PNE (viz bod 12)	33 449	0
<b>Celkem</b>	<b>104 265</b>	<b>8 672</b>

## 15. KRÁTKODOBÉ POSKYTNUTÉ PŮJČKY

Fond eviduje krátkodobé poskytnuté půjčky v následující struktuře.

tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
VILA - Praha s.r.o.	781	781
<b>Celkem</b>	<b>781</b>	<b>781</b>

## 16. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Pohledávky z obchodních vztahů	4 363	3 418
Poskytnuté provozní zálohy	5 915	3 542
Poskytnuté zálohy na DPPO	2 099	2 514
Pohledávky z titulu DPH	252	436
Dohadné účty aktivní	808	285
<b>Celkem</b>	<b>13 436</b>	<b>10 195</b>
<i>Krátkodobé</i>	<i>13 436</i>	<i>10 195</i>
<i>Dlouhodobé</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva</b>	<b>13 436</b>	<b>10 195</b>





## 17. PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Běžné účty u bank	2 497	41 706
<b>Celkem</b>	<b>2 497</b>	<b>41 706</b>

## 18. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV

tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Náklady příštích období	667	734
<b>Celkem</b>	<b>667</b>	<b>734</b>

## 19. VLASTNÍ KAPITÁL A ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ K INVESTIČNÍM AKCIÍM

K 31. 12. 2019 byl upsaný základní kapitál ve výši 2 000 tis. Kč a tvořilo ho 100 ks (k 31. 12. 2018: 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 31. 12. Fond emitoval 540 371 ks investičních akcií (k 31. 12. 2018 Fond emitoval 556 277 ks investičních akcií).

### Fondový kapitál

V Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
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	556 277
Fondový kapitál investiční části (Kč)	537 934 455	587 516 074
Fondový kapitál na investiční akcii (Kč):	995,4909	1 056,1574

## Zisk na akcii

tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Zisk na zakladatelskou akcii (Kč)	0	0
Zisk na investiční akcii (Kč)	-61	108

V důsledku fúze k 1. 1. 2019 se společnostmi Peitó Property, s.r.o. (zanikající společnost 1) 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 (viz bod 25 - Informace ohledně fúzí).

## 20. PŮJČKY A ÚVĚRY

tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Půjčky od nebankovních subjektů	208 576	153 908
<b>Celkem</b>	<b>208 576</b>	<b>153 908</b>
<i>Dlouhodobé</i>	<i>158 208</i>	<i>106 000</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>50 368</i>	<i>47 908</i>
<b>Celkem</b>	<b>208 576</b>	<b>153 908</b>

K 31. 12. 2019 a k 31. 12. 2018 jsou podmínky pro úročené dlouhodobé závazky následující:

Půjčka	Závazek	Závazek	Rok splatnosti	Úroková míra
	k 31. 12. 2019	k 31. 12. 2018		
Raiffeisen Leasing, s.r.o.	91 590	96 000	2023	4,10 %
Raiffeisen Leasing, s.r.o.	9 541	10 000	2023	1M PRIBOR + 2,10 %
Raiffeisen Leasing, s.r.o.	23 239	0	2023	1M PRIBOR + 2,10 %
PLUMLOV s.r.o.	13 000	0	2021	4,00 %
Alan Gütl	15 000	0	2021	4,00 %
Alan Gütl	5 709	0	2028	2,00 %



Tyfon	129	0	2033	4,00 %
<b>Celkem</b>	<b>158 208</b>	<b>106 000</b>		

K 31. 12. 2019 jsou podmínky pro úročené krátkodobé závazky následující:

Půjčka	Závazek k 31. 12. 2019	Rok splatnosti	Úroková míra
ark 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 %
Jan Gütl	7 400	2020	0,00 %
Jan Gütl	3 878	2020	3,50 %
Jan Gütl	243	2020	4,00 %
Jan Gütl	106	2020	6,00 %
. Šetková	4 000	2020	6,00 %
avel Klega	2 468	2020	0,00 %
etr Holík	15	2020	0,00 %
<b>Celkem</b>	<b>50 368</b>		

K 31. 12. 2018 jsou podmínky pro úročené krátkodobé závazky následující:

Půjčka	Závazek k 31. 12. 2018	Rok splatnosti	Úroková míra
Komerčně industriální park Kbely, a.s.	43 433	2019	0,50 %
OR Holding B.V.	4 165	2019	0,00 %
<b>Celkem</b>	<b>47 908</b>		

Půjčky od nebankovních subjektů jsou zajištěny zastaveným majetkem, viz bod 11.

## 21. ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK

tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Odložený daňový závazek	38 911	35 228
<b>Celkem</b>	<b>38 911</b>	<b>35 228</b>

Výše odloženého daňového závazku byla k 31. 12. 2019 stanovena 5% sazbou daně jednotlivě z rozdílů zůstatkové účetní a daňové hodnoty investičního majetku ve výši 774 829 tis. Kč (2018: 729 494 tis. Kč), nedokončených investic ve výši 5 879 tis. Kč (2018: 22 832 tis. Kč), finančních investic ve výši 462 tis. Kč (2018: 0 tis. Kč) a pohledávek ve výši 2 035 tis. Kč (2018: 2 103 tis. Kč).

Fond z opatrnostních důvodů neúčtuje o odložené daňové pohledávce ve výši 864 tis. Kč z titulu daňové ztráty roku 2019 (2018: 0 tis. Kč).

## 22. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ ZÁVAZKY

tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Závazky z obchodních vztahů	6 555	4 851
Přijaté kauce	1 752	1 529
Přijaté provozní zálohy	1 652	1 138
Dohadné účty pasivní	2 976	4 528
Ostatní závazky	4	45
Odkup akcií PNE (viz bod 12)	33 449	0
<b>Celkem</b>	<b>46 387</b>	<b>12 091</b>
<i>Dlouhodobé</i>	<i>1 590</i>	<i>1 374</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>44 797</i>	<i>10 717</i>
<b>Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky</b>	<b>46 387</b>	<b>12 091</b>



## 23. ČASOVÉ ROLIŠENÍ PASIV

tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Výnosy příštích období	8	8
Výdaje příštích období	2 620	0
<b>Celkem</b>	<b>2 628</b>	<b>8</b>

## 24. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Fond v účetním období předal hodnoty k obhospodařování ve výši 836 197 tis. Kč (2018: 790 512 tis. Kč)

## 25. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond evidoval za sledovaná období následující vztahy se spřízněnými osobami.

tis. Kč	31. 12. 2019		2019	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
<b>Spřízněná osoba</b>				
Ing. Alan Gütl	0	32 335	44	489
Olperer s.r.o.	0	0	15	0
Kaserer a.s.	0	1 756	0	0
Prague North Enterprise a.s.	698	33 443	2 615	0
Park Kbely s.r.o.	15	19 013	971	2 994
<b>Celkem</b>	<b>713</b>	<b>86 547</b>	<b>3 645</b>	<b>3 483</b>



	31. 12. 2018		2018	
tis. Kč	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
<b>Spřízněná osoba</b>				
Kaserer a.s.	0	1 756	0	0
Raiffeisen Leasing s.r.o.	0	106 048	0	0
Raiffeisen FinCorp, s.r.o.	0	247	0	0
Prague North Enterprise a.s.	39	0	2 595	0
<b>Celkem</b>	<b>39</b>	<b>108 051</b>	<b>2 595</b>	<b>0</b>

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

#### Informace ohledně fúzí

Níže uvedená tabulka představuje přehled majetku a závazků, které Fond nabyl v rámci podnikových kombinací k 1. 1. 2019.

tis. Kč	Peitó Property, s.r.o. a Komerčně industriální park Kbely a.s.
Investiční majetek	1 792
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	11 249
Majetek určený k prodeji	431
<b>Aktiva celkem</b>	<b>13 472</b>
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>0</b>
Půjčky a úvěry	19 727
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	10 544
Čistá aktiva k investičním akciím (viz bod 19)	-16 799
<b>Pasiva celkem</b>	<b>13 472</b>



## 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	
	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Investiční majetek	80,90 %	91,19 %
Dlouhodobá aktiva držaná k prodeji	12,47 %	1,10 %
Investice do podniků pod společným vlivem	3,64 %	0,00 %
Poskytnuté půjčky	0,09 %	0,10 %
<b>Celkem</b>	<b>97,10 %</b>	<b>92,39 %</b>

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. Aktiva a pasiva, která jsou neúročená nebo mají fixní úrokovou míru, nejsou součástí níže uvedené tabulky.



### Úroková citlivost aktiv a závazků Fondu

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
<b>K 31. 12. 2019</b>					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	2 497	0	0	0	2 497
Poskytnuté půjčky	0	781	0	0	781
<b>Celkem</b>	<b>2 497</b>	<b>781</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 278</b>
Přijaté úvěry a půjčky	0	50 368	152 904	5 304	208 576
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>50 368</b>	<b>152 904</b>	<b>5 304</b>	<b>208 576</b>
<b>Gap</b>	<b>2 497</b>	<b>-49 587</b>	<b>-152 904</b>	<b>-5 304</b>	<b>-205 298</b>

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
<b>K 31. 12. 2018</b>					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	41 706	0	0	0	41 706
Poskytnuté půjčky	0	781	0	0	781
<b>Celkem</b>	<b>41 706</b>	<b>781</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>42 487</b>
Přijaté úvěry a půjčky	0	47 908	106 000	0	153 908
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>47 908</b>	<b>106 000</b>	<b>0</b>	<b>153 908</b>
<b>Gap</b>	<b>41 706</b>	<b>-47 126</b>	<b>-106 000</b>	<b>0</b>	<b>-111 421</b>



## Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Fond není vystaven významnému měnovému riziku. K 31. 12. 2019 a 31. 12. 2018 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 oprávněně 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.

### **Analýza úvěrového rizika**

<b>Rating k 31. 12. 2019</b>	<b>Bez ratingu</b>	<b>Celkem</b>
Investiční majetek	676 469	<b>676 469</b>
Majetek určený k prodeji	104 265	<b>104 265</b>
Poskytnuté půjčky	781	<b>781</b>
Investice do podniků pod společným vlivem	30 438	<b>30 438</b>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	21 747	<b>21 747</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty	2 497	<b>2 497</b>
<b>Celkem</b>	<b>836 197</b>	<b>836 197</b>

<b>Rating k 31. 12. 2019</b>	<b>Bez ratingu</b>	<b>Celkem</b>
Investiční majetek	720 847	<b>720 847</b>
Majetek určený k prodeji	8 672	<b>8 672</b>
Poskytnuté půjčky	781	<b>781</b>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	18 506	<b>18 506</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty	41 706	<b>41 706</b>
<b>Celkem</b>	<b>790 512</b>	<b>790 512</b>

#### **(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.

**Zbytková splatnost aktiv a závazků Fondu**

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
<b>K 31. 12. 2019</b>						
Investiční majetek	0	0	0	0	676 469	<b>676 469</b>
Majetek určený k prodeji	0	104 265	0	0	0	<b>104 265</b>
Investice do podniků pod společným vlivem	0	0	0	0	30 438	<b>30 438</b>
Poskytnuté půjčky	0	781	0	0	0	<b>781</b>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	13 436	0	0	7 644	0	<b>21 081</b>
Časové rozlišení aktiv	667	0	0	0	0	<b>667</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty	2 497	0	0	0	0	<b>2 497</b>
<b>Celkem</b>	<b>16 600</b>	<b>105 046</b>	<b>0</b>	<b>7 644</b>	<b>706 907</b>	<b>836 197</b>
Úvěry a půjčky	0	50 368	152 904	5 304	0	<b>208 576</b>
Obchodní a ostatní závazky	47 418	0	1 590	0	0	<b>49 008</b>
Odložený daňový závazek	0	0	38 911	0	0	<b>38 911</b>
Časové rozlišení pasiv	8	0	0	0	0	<b>8</b>
Vlastní kapitál a Čistá aktiva připadající k investičním akciím	0	0	0	0	539 695	<b>539 695</b>
<b>Celkem</b>	<b>47 426</b>	<b>50 368</b>	<b>193 404</b>	<b>5 304</b>	<b>539 695</b>	<b>836 197</b>
<b>Gap</b>	<b>-30 826</b>	<b>54 678</b>	<b>-193 404</b>	<b>2 341</b>	<b>167 211</b>	<b>0</b>

<b>Kumulativní gap</b>	<b>-30 826</b>	<b>23 852</b>	<b>-169 552</b>	<b>-167 211</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
<b>tis. Kč</b>	<b>Do 3 měs.</b>	<b>Od 3 měs. do 1 roku</b>	<b>Od 1 roku do 5 let</b>	<b>Nad 5 let</b>	<b>Bez specifik.</b>	<b>Celkem</b>
<b>K 31. 12. 2018</b>						
Investiční majetek	0	0	0	0	720 847	<b>720 847</b>
Majetek určený k prodeji	0	8 672	0	0	0	<b>8 672</b>
Poskytnuté půjčky	0	781	0	0	0	<b>781</b>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	10 195	0	0	7 577	0	<b>17 772</b>
Časové rozlišení aktiv	734	0	0	0	0	<b>736</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty	41 706	0	0	0	0	<b>41 706</b>
<b>Celkem</b>	<b>52 635</b>	<b>9 453</b>	<b>0</b>	<b>7 577</b>	<b>720 847</b>	<b>790 512</b>
Úvěry a půjčky	0	47 908	106 000	0	0	<b>153 908</b>
Obchodní a ostatní závazky	10 717	0	1 374	0	0	<b>12 091</b>
Odložený daňový závazek	0	0	35 228	0	0	<b>35 228</b>
Časové rozlišení pasiv	8	0	0	0	0	<b>8</b>
Vlastní kapitál a Čistá aktiva připadající k investičním akciím	0	0	0	0	589 277	<b>589 277</b>
<b>Celkem</b>	<b>10 725</b>	<b>47 908</b>	<b>142 602</b>	<b>0</b>	<b>589 277</b>	<b>790 512</b>
<b>Gap</b>	<b>41 910</b>	<b>-38 455</b>	<b>-142 602</b>	<b>7 577</b>	<b>131 570</b>	<b>0</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>41 910</b>	<b>3 455</b>	<b>-139 147</b>	<b>-131 570</b>	<b>0</b>	<b>-</b>

Výše uvedené tabulky představují zbytkovou splatnost účetních hodnot jednotlivých finančních a investičních nástrojů, nikoliv veškerých peněžních toků, které z těchto nástrojů plynou.



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. 1. 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. 1. 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 vykázána 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 **úrovní 2** obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatilitu.

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 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.

**(a) 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 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).

**(b) Krátkodobé pohledávky a závazky**

Krátkodobé pohledávky a závazky se splatností do jednoho roku jsou oceňovány v jejich nominální hodnotě, u které je předpoklad, že je srovnatelná s reálnou hodnotou. Toto ocenění tak spadá do úrovně 3.

**(c) Pokladní hotovost**

Vykázané hodnoty krátkodobých instrumentů v zásadě odpovídají jejich reálné hodnotě.

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>Metoda tržního porovnání.</i> 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 <sup>2</sup> pozemků 5 157,- Kč  - stavby určené k odstranění, technické stavby oceněny na 1,- Kč	Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě, že:
		- cena za m <sup>2</sup> staveb 270 – 2 549,- Kč	- cena za m <sup>2</sup> bude vyšší
	<i>Výnosové ocenění na základě metody kapitalizace čistého ročního výnosu (příjmu) dle tržního nájemného na m<sup>2</sup> a kapitalizační míry. Použita u 4 objektů (stavba č.p. 1116, č.p. 1108, stavba bez č.p. na par.</i>	Tržní nájemné na m <sup>2</sup>  Očekávaný růst tržního nájemného  Výpadky z nájmu	Tržní nájemné na m <sup>2</sup> bude vyšší  Očekávaný růst tržního nájemného bude vyšší  Období výpadku z nájmu a úlevy z nájemného



č. 1944/24 a 1944/83)

budou kratší

Míra obsazenosti

Míra obsazenosti bude vyšší

Úlevy z nájemného

Diskontní míra bude nižší

Diskontní míra

Kapitalizační míra (yield)  
bude nižší

Kapitalizační míra (yield)  
6,50 %

<b>Investice do podniků pod společným vlivem</b>	<i>Majetkový přístup – substanční metoda</i> (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 <sup>2</sup> bude vyšší  - reálné hodnoty aktiv použitých při srovnání budou vyšší
<b>Dlouhodobá pohledávka</b>	<i>Výnosový přístup.</i> Hodnota pohledávky je determinována hodnototvornými faktory charakterizujícími bonitu pohledávky. Tyto hodnototvorné 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

### Hierarchie reálné hodnoty

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>K 31. 12. 2019</b>				
<b>Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty</b>				
Investiční majetek	0	0	676 469	<b>676 469</b>
Majetek určený k prodeji	0	0	104 265	<b>104 265</b>
Investice do podniků pod společným vlivem	0	0	30 438	<b>30 438</b>
Poskytnuté půjčky	0	0	781	<b>781</b>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	0	0	21 748	<b>21 748</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty	0	2 497	0	<b>2 497</b>
<b>Finanční aktiva celkem</b>	<b>0</b>	<b>2 497</b>	<b>833 700</b>	<b>836 197</b>
Půjčky a úvěry	0	208 576	0	<b>208 576</b>
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	0	0	49 015	<b>49 015</b>
<b>Finanční závazky celkem</b>	<b>0</b>	<b>208 576</b>	<b>49 015</b>	<b>257 591</b>
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>211 072</b>	<b>882 716</b>	<b>1 093 788</b>




tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>K 31. 12. 2018</b>				
<b>Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty</b>				
Investiční majetek	0	0	720 847	<b>720 847</b>
Majetek určený k prodeji	0	0	8 672	<b>8 672</b>
Poskytnuté půjčky	0	0	781	<b>781</b>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	0	0	18 505	<b>18 505</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty	0	41 706	0	<b>41 706</b>
<b>Finanční aktiva celkem</b>	<b>0</b>	<b>41 706</b>	<b>748 806</b>	<b>790 512</b>
Půjčky a úvěry	0	208 576	0	
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	0	0	12 091	<b>12 091</b>
<b>Finanční závazky celkem</b>	<b>0</b>	<b>208 576</b>	<b>12 091</b>	<b>220 667</b>
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>250 282</b>	<b>760 897</b>	<b>1 011 179</b>

## 29. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Na konci roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a negativně ovlivnil mnoho zemí. I když v době zveřejnění této účetní závěrky se situace neustále mění, zdá se, že negativní vliv této pandemie na světový obchod, na firmy i na jednotlivce může být vážnější, než se původně očekávalo. Protože se situace neustále vyvíjí, obhospodařovatel není v současné době schopný spolehlivě kvantifikovat potenciální dopady těchto událostí na fond. Jakýkoli negativní vliv, respektive ztráty či snížení hodnoty majetku, pokud nastanou, zahrne administrátor fondu do účetnictví a účetní závěrky v roce 2020.

Obhospodařovatel fondu zvážil potenciální dopady COVID-19 na Fond a dospěl k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Základem této úvahy je skutečnost, že investiční činnost je ze své podstaty nezávislá na aktuální hodnotě aktiv, kdy se naopak předpokládá určitá tržní





fluktuace a v případě snížení ceny aktiv nabývaných investičním Fondem je dokonce pravděpodobnější jejich přikupování s cílem zhodnocení držení v dlouhodobém horizontu, ve kterém je i celospolečensky předpokládán návrat k normálu. Provozní a jiné náklady spojené s vlastnictvím tohoto majetku jsou vůči hodnotě majetku a uvažovaných výnosech z něj nízké a existenci Fondu nemohou ohrozit. Závazky Fondu jsou pravidelně testovány zátěžovými testy, které též neindikují zvýšené riziko ukončení činnosti Fondu. Administrátor k datu účetní závěrky rovněž neobdržel žádné nestandardní žádosti investorů Fondu o ukončení jejich účasti ve Fondu. Vzhledem k těmto skutečnostem byla účetní závěrka k 31. 12. 2019 zpracována za předpokladu, že účetní jednotka bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti

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

V Praze dne 25. 6. 2020



---

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



## PŘÍLOHA – FINANČNÍ VÝKAZY NEINVESTIČNÍ A INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

### *Finanční výkazy neinvestiční části fondu*

#### VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 31. 12. 2019

##### Aktiva

tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
<b>Krátkodobá aktiva</b>	<b>1 077</b>	<b>1 077</b>
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1 077	1 077
<b>Aktiva celkem</b>	<b>1 077</b>	<b>1 077</b>

##### Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>1 761</b>	<b>1 761</b>
Základní kapitál	2 000	2 000
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	-239	-239
<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>-684</b>	<b>-684</b>
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	-684	-684
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>	<b>1 077</b>	<b>1 077</b>

## VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ

ZA ROK 2019

tis. Kč	Od 1. 1. do 31. 12. 2019	Od 1. 1. do 31. 12. 2018
Správní náklady	0	0
<b>Čistý provozní výsledek hospodaření</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ostatní provozní náklady	0	0
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Finanční výnosy	0	0
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zisk z pokračující činnosti po zdanění</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Celkový úplný výsledek hospodaření</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Finanční výkazy investiční části fondu

Výkaz o finanční situaci k 31. 12. 2019

### Aktiva

tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
<b>Dlouhodobá aktiva</b>	<b>714 551</b>	<b>728 424</b>
Investiční majetek	676 469	720 847
Investice do podniků pod společným vlivem	30 438	0
Ostatní finanční aktiva	7 644	7 577
<b>Krátkodobá aktiva</b>	<b>120 569</b>	<b>61 011</b>
Majetek určený k prodeji	104 265	8 672
Krátkodobé poskytnuté půjčky	781	781
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	13 436	10 195
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1 420	40 629
Časové rozlišení aktiv	667	734
<b>Aktiva celkem</b>	<b>835 120</b>	<b>789 435</b>

### Vlastní kapitál a závazky


tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Dlouhodobé půjčky a úvěry	158 208	106 000
Ostatní dlouhodobé závazky	1 590	1 374
Odložený daňový závazek	38 911	35 228
<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>198 709</b>	<b>142 602</b>
Krátkodobé půjčky a úvěry	50 368	47 908
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	45 481	11 401
Časové rozlišení pasiv	2 628	8
<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>98 478</b>	<b>59 317</b>
<b>Čistá aktiva připadající k investičním akciím</b>	<b>537 934</b>	<b>587 516</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>	<b>835 120</b>	<b>789 435</b>



## Výkaz o úplném výsledku hospodaření za rok 2019

tis. Kč	Od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019	Od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018
Výnosy z investičního majetku	12 719	93 049
Výnosy z investic do podniků pod společným vlivem	-462	0
Správní náklady	-32 917	-21 982
<b>Čistý provozní výsledek hospodaření</b>	<b>-20 660</b>	<b>71 067</b>
Ostatní provozní výnosy	0	211
Ostatní provozní náklady	-2 085	-2 206
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>-22 745</b>	<b>69 072</b>
Finanční výnosy	158	748
Finanční náklady	-6 513	-4 268
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>-6 355</b>	<b>-3 520</b>
<b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním</b>	<b>-29 100</b>	<b>65 552</b>
Daň z příjmu – splatná	0	-1 929
Daň z příjmu – odložená	-3 683	-4 129
<b>Zisk z pokračující činnosti po zdanění</b>	<b>-32 783</b>	<b>59 494</b>
<b>Celkový úplný výsledek hospodaření</b>	<b>-32 783</b>	<b>59 494</b>

V Praze dne 25. 6. 2020

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





# Zpráva nezávislého auditora

## o ověření účetní závěrky

**k 31. prosinci 2019**

**Maloja Investment SICAV a.s.**

**Praha, červen 2020**



### Údaje o auditované účetní jednotce

Název účetní jednotky:	Maloja Investment SICAV a.s.
Sídlo:	Mladoboleslavská 1108, Praha 9 – Kbely, 197 00
Zápis proveden u:	Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem:	oddíl B, číslo vložky 21746
IČO:	052 59 797
DIČ:	CZ05259797
Statutární orgán:	AMISTA investiční společnost, a.s., při výkonu funkce zastupuje Petr Janoušek, Ing. Ondřej Horák nebo Mgr. Pavel Bareš
Předmět činnosti:	Činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ust. § 95 odst. 1 písm. a) zák. č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
Ověřované období:	1. ledna 2019 až 31. prosinec 2019
Příjemce zprávy:	akcionáři společnosti

### Údaje o auditorské společnosti

Název společnosti:	NEXIA AP a.s.
Evidenční číslo auditorské společnosti:	č. 096
Sídlo:	Sokolovská 5/49, 186 00 Praha 8 Karlín
Zápis proveden u:	Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem:	oddíl B, číslo vložky 14203
IČO:	481 17 013
DIČ:	CZ48117013
Telefon:	+420 221 584 302
E-mail:	<a href="mailto:nexiaprague@nexiaprague.cz">nexiaprague@nexiaprague.cz</a>
Odpovědný auditor:	Ing. Jakub Kovář
Evidenční číslo auditora:	č. 1959



## Zpráva nezávislého auditora

### akcionářům investičního fondu Maloja Investment SICAV a.s.

#### Zpráva o auditu účetní závěrky

##### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky investičního fondu **Maloja Investment SICAV a.s.** (dále „účetní jednotka“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (dále i „IFRS“), která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2019, výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2019 a komentáře k účetní závěrce, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace investičního fondu Maloja Investment SICAV a.s. k 31. 12. 2019, finanční výkonnosti a peněžních toků za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

##### Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Účetní jednotce nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

##### Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.



Ocenění dlouhodobých aktiv

Hodnota dlouhodobého majetku účetní jednotky představuje k datu účetní závěrky více jak 93 % celkové bilanční sumy.

Podle požadavků platné legislativy promítnutých do stanov účetní jednotky a statutu fondu schváleného Českou národní bankou, přečnuje účetní jednotka svůj dlouhodobý majetek k rozvahovému dni na reálnou hodnotu.

Riziko v této oblasti vnímáme v nesprávně provedeném ocenění majetku a správnosti promítnutí přecenění do účetní závěrky (nahodnocení hodnoty aktiv).

Informace o přecenění dlouhodobého majetku na reálnou hodnotu je uvedena v bodech 2, 11 a 14 komentáře k účetní závěrce.

Pořízení majetkové účasti pod společným vlivem

Účetní jednotka ke konci roku 2019 pořídila 50 % akcií společnosti Prague North Enterprise a.s., a to výměnou za nepeněžitý vklad nemovitostí.

Riziko v této oblasti vnímáme v nesprávně provedeném ocenění majetku, správnosti promítnutí přecenění do účetní závěrky a správnosti účetního zachycení nákupu majetkové účasti v účetní závěrce.

Informace o této transakci je uvedena v bodě 12 a 22 komentáře k účetní závěrce.

Správné vykázání v souladu s rámcem Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií

Účetní jednotka pátým rokem sestavuje účetní závěrku na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Námi provedené auditorské postupy zahrnovaly mimo jiné spolupráci s naším znalcem, který se podílel na vyhodnocení předpokladů a metodiky použité znalcem účetní jednotky při ocenění dlouhodobého majetku.

V rámci našich testů jsme ověřili, že provedené ocenění je metodicky správné a výsledné ocenění zobrazuje reálnou hodnotu nemovitostního portfolia. Dále jsme vyhodnotili, jak je výsledné ocenění vykázáno v účetní závěrce a popsáno v komentáři k účetní závěrce.

Námi provedené auditorské postupy zahrnovaly mimo jiné spolupráci s naším znalcem, který se podílel na vyhodnocení předpokladů a metodiky použité znalcem účetní jednotky při ocenění pořízené majetkové účasti.

V rámci auditorských testů byla také vyhodnocena věcná správnost zachycení této účetní operace.

Námi provedené auditorské postupy byly mimo jiné zaměřeny na klasifikaci jednotlivých složek aktiv, závazků, vlastního kapitálu, nákladů a výnosů v souladu s IFRS a na dostatečné zveřejnění informací v Komentáři k účetní závěrce v souladu s požadavky IFRS.





### **Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě**

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární ředitel.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že:

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o účetní jednotce, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

### **Odpovědnost statutárního ředitele, správní rady a výboru pro audit za účetní závěrku**

Statutární ředitel odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární ředitel povinen posoudit, zda je účetní jednotka schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární ředitel plánuje zrušení účetní jednotky nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá správní rada a výbor pro audit.

### **Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky**

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné



(materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol vedením účetní jednotky.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem účetní jednotky relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení účetní jednotky uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost účetní jednotky nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti účetní jednotky nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že účetní jednotka ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat statutárního ředitele, správní radu a výbor pro audit mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali statutárního ředitele, správní radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

## Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

### Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti nás dne 28. 6. 2019 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 3 roky.

### Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 29. 06. 2020 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

### Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že jsme Společnosti neposkytli žádné služby uvedené v čl. 5 odst. 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014. Zároveň jsme Společnosti ani jí ovládaným obchodním společností neposkytli žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedeny v příloze účetní závěrky Společnosti.

V Praze dne 29. června 2020



Ing. Jakub Kovář  
Evidenční číslo auditora: 1959  
NEXIA AP a.s.  
evidenční číslo auditorské společnosti: 096