



Výroční finanční zpráva

2022

Maloja Investment SICAV a.s.

za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022



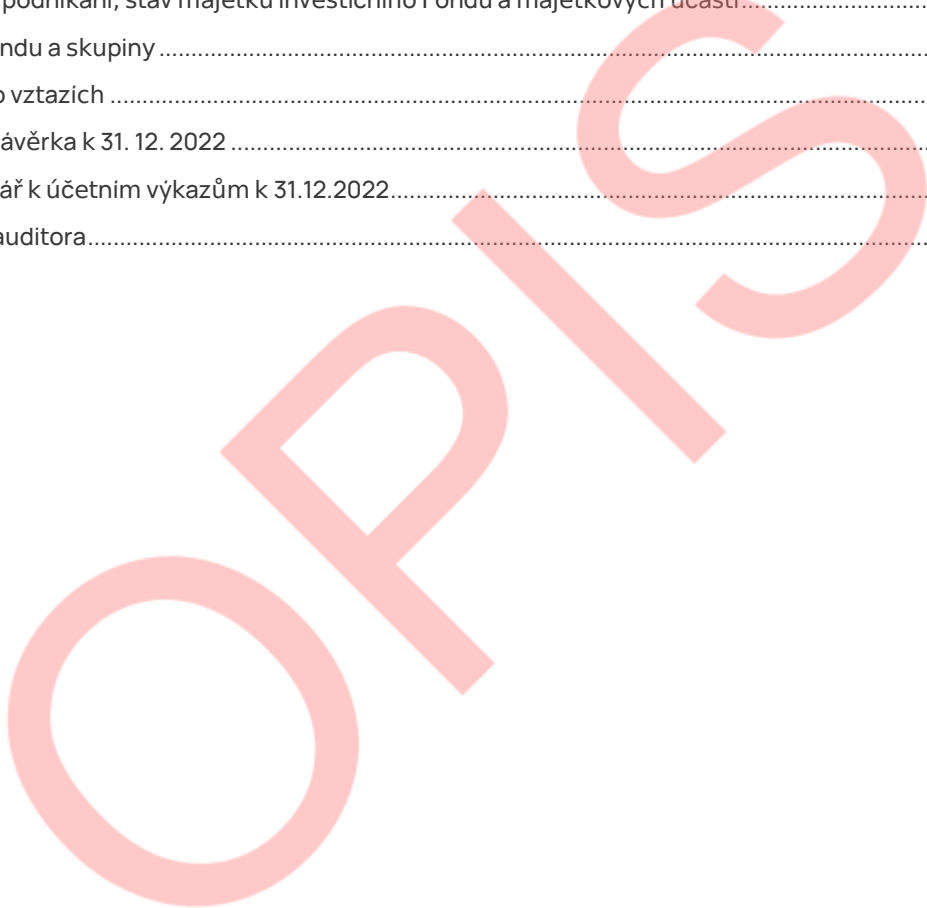
**AMISTA**





## Obsah

Obsah.....	2
Čestné prohlášení.....	4
Informace pro akcionáře .....	5
Přehled podnikání, stav majetku investičního Fondu a majetkových účastí.....	19
Profil Fondu a skupiny .....	26
Zpráva o vztazích .....	38
Účetní závěrka k 31. 12. 2022 .....	42
Komentář k účetním výkazům k 31.12.2022.....	46
Zpráva auditora.....	76



Pro účely výroční finanční 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, P 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:05259797, se sídlem Mladoboleslavská 1108, Kbely, Pr 9, PSČ 197 00 obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21746
<b>Účetní období</b>	Období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022
<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 finanční 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, vyhlášena 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
<b>Vyhláška</b>	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, ve znění pozdějších předpisů

## Čestné prohlášení

Jako oprávněná osoba Fondu, tímto prohlašuji, že dle mého nejlepšího vědomí, podává vyhotovená účetní závěrka, vypracovaná v souladu s platným souborem účetních standardů, věrný a poctivý obraz o majetku, závazcích, finanční situaci a výsledku hospodaření emitenta a výroční zpráva podle zákona upravujícího účetnictví obsahuje věrný přehled vývoje a výsledků emitenta a postavení emitenta spolu s popisem hlavních rizik a nejistot, kterým čelí.

V Praze dne 2. 5. 2023



---

Maloja Investment SICAV a.s.  
AMISTA investiční společnost, a.s.,  
člen představenstva  
**Ing. Michal Kusák, Ph.D.**  
pověřený zmocněnec

# Informace pro akcionáře

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

## 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 záležitosti zařazených na valnou hromadu nebo na výkon akcionářských práv na ní, a uplatňovat návrhy a protináměry.

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

Rozhodování valné hromady upravuje článek 26 stanov Fondu:

Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni vlastníci nejméně 60 % 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 stanov 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:

- rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení zapisovaného základního kapitálu správní radou podle § 511 zákona o obchodních korporacích nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
- rozhodování o změně výše zapisovaného základního kapitálu a o pověření správní rady podle § 511 zákona o obchodních korporacích či o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči společnosti proti pohledávce na splacení emisního kursu zakladatelských akcií,
- volba a odvolání statutárního ředitele,
- volba a odvolání členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,

- schválení řádné nebo mimořádné účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky a v případech, kdy její vyhotovení stanoví jiný právní předpis, i mezitimní účetní závěrky, rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů či o úhradě ztráty,
- rozhodnutí o volbě způsobu určení úplaty za obhospodařování a administraci dle čl. 17.1 a 17.2 těchto stanov,
- schválení smlouvy o výkonu funkce statutárního ředitele,
- schválení smluv o výkonu funkce členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,
- schválení poskytnutí jiného plnění ve prospěch osoby, která je členem orgánu společnosti, než na které plyne právo z právního předpisu, ze schválené smlouvy o výkonu funkce nebo z vnitřního předpisu společnosti schváleného valnou hromadou,
- rozhodnutí o zrušení společnosti s likvidací,
- rozhodnutí o zrušení podfondu společnosti s likvidací,
- rozhodnutí o jmenování likvidátora, resp. o podání žádosti o jmenování likvidátora Českou národní bankou, jmenuje-li dle zákona likvidátora Česká národní banka,
- schválení návrhu rozdělení likvidačního zůstatku,
- rozhodnutí o přeměně společnosti,
- rozhodnutí o převzetí účinků jednání učiněných za společnost před jejím vznikem,
- rozhodování o udělení souhlasu s poskytnutím příplatku mimo zapisovaný základní kapitál společnosti jejími akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie a o jeho vrácení,
- rozhodování o určení auditora pro účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku,
- rozhodování o vyčlenění majetku a dluhů z investiční činnosti společnosti do jednoho či více podfondů,
- rozhodování o zřízení účetních fondů vytvořených ze zisku,
- poskytování souhlasu s vydáváním dluhopisů,

rozhodnutí o dalších otázkách, které zákon o obchodních korporacích, zákon o investičních společnostech a investičních fondech či jiný obecně závazný právní předpis nebo stanovы svěřují do působnosti valné hromady.

## 1.2 Statutární orgán Fondu jako mateřské společnosti

Představenstvo **AMISTA investiční společnost, a.s.**

(od 1. 1. 2021)

IČO: 274 37 558

Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00

Zastoupení právnické osoby **Ing. Michal Kusák, Ph.D.**, pověřený zmocněnec

(od 30. 11. 2021)

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

V působnosti představenstva je dle stanov Fondu:

- a) řídit činnost společnosti a zabezpečovat její obchodní vedení,
- b) provádět usnesení přijatá valnou hromadou,
- c) zabezpečovat řádné vedení účetnictví společnosti,
- 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 společnosti a stavu jejího 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. zákonem o podnikání na kapitálovém trhu,
- h) předkládat 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,
- i) měnit stanovy společnosti v souladu s § 277 odst. 2 zákona o investičních společnostech a investičních fondech, jde-li o změnu přímo vyvolanou změnou právní úpravy, opravu písemných nebo tiskových chyb nebo úpravou, která logicky vyplývá z obsahu stanov,
- j) schvalovat změny statutu společnosti a jednotlivých podfondů,
- k) rozhodovat o všech záležitostech společnosti, které zákon nebo stanovy nesvěřují jinému orgánu společnosti, tedy zejm. správní radě nebo valné hromadě společnosti.

Představenstvo určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu.

Představenstvo nezřídilo žádný poradní orgán, výbor či komisi.

Vzhledem k tomu, že statutárním orgánem 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 Dozorčí rada Fondu jako mateřské společnosti

Předseda dozorčí rady: **Ing. Alan Gütl** (od 1. 1. 2021)

narozen: 13. 5. 1967

vzdělání: vysokoškolské

Člen dozorčí rady: **Drs. Ing. Petrus Hermanus Maria Winkelman**

(od 1. 1. 2021)

narozen: 8. 12. 1962

vzdělání: středoškolské

Člen dozorčí rady: **Eugen Roden**

(od 1. 1. 2021)

narozen: 8. 7. 1949

vzdělání: středoškoleské

Dozorčí rada dohlíží na řádný výkon činnosti Fondu, jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy. Do působnosti Dozorčí 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.

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

Dozorčí rada dále dle stanov Fondu:

- a) přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou a popřípadě i mezitimní 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 Dozorčí rady náleží jakákoliv věc týkající se společnosti, ledaže ji zákon svěřuje do působnosti valné hromady, nebo ledaže ji zákon nebo tyto stanovy v souladu se zákonem svěřují do působnosti statutárního ředitele či jiného orgánu společnosti.

Dozorčí 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 Dozorčí rady. Každý člen Dozorčí rady má jeden hlas. V případě rovnosti hlasů je rozhodující hlas předsedy Dozorčí rady.

Řádná zasedání Dozorčí rady svolává předseda Dozorčí rady s uvedením programu jednání, a to zpravidla čtyřikrát za rok. V případě, že Dozorčí 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 Dozorčí rady svolá Dozorčí 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 30. 10. 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 30. 10. 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 manager. Dříve také působil ve společnosti Raiffeisenbank, a. s.

Člen výboru pro audit: **Ing. Petr Janoušek**

(od 30. 10. 2016)



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 jejich 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, pročež 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 Majetkové účasti Fondu

Prague North Enterprise a.s.

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

Residenz Heidenau Projekt GmbH

Sídlo:

Hardenbergstr. 7, 10623 Berlin

Velikost majetkové účasti :

50 %

Statutární orgán - jednatelé

Zmocněný jednatel

Ran Wilk (od 4. 10. 2022)

dat. nar. 30. 8. 1955

bytem: Katharinenstraße 17, 10711 Berlin

Zmocněný jednatel

Ing. Alan Gütl (od 4. 10. 2022)

dat. nar. 13. 5. 1967

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

Způsob jednání

za společnost jednají oba jednatelé 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 auditu 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, a jsou pravidelně aktualizovány a předkládány ČNB. Některé z nich dle platné legislativy podléhají i kontrole ze strany ČNB a jsou ČNB předkládány v případě změn, což jsou např. Organizační řád, který je základní normou řízení a správy Fondu, či vnitřní předpis obsahující postupy k plnění povinností dle AML zákona. Rovněž všechny předpisy podléhají interní kontrole compliance a vnitřního auditu.

Mezi základní 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 AMISTA IS, resp. dotčeného Fondu. AMISTA IS je současně členem AKAT a řídí se také jejím etickým kodexem, přičemž má sepsaný vlastní Etický kodex v rámci předpisové základny, kterým se řídí a který vychází právě z principů uvedených v Etickém kodexu AKAT. I tento vnitřní předpis je případně k nahlédnutí v sídle AMISTA IS, resp. dotčeného Fondu.

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

#### 4. Ostatní vedoucí osoby Fondu a portfolio manažer

##### 1.7 Ostatní vedoucí osoby

Žádné další osoby nemají funkci vedoucí osoby ve Fondu.

##### 1.8 Portfolio manažer

Portfolio manažer **Radim Vitner**

narozen: 1976

vzdělání: Masarykova obchodní akademie Rakovník

Radim Vitner je zaměstnán ve společnosti AMISTA IS na pozici portfolio manažera od 1. 7. 2011. Před příchodem do AMISTA IS pracoval deset let na pozici účetního a finančního analytika ve společnosti Zepter International s.r.o. Předtím sbíral zkušenosti mimo jiné ve společnostech SPT Telecom, a.s. a Královský pivovar Krušovice a.s.

Portfolio manažer **Ing. Robert Mocek**

narozen: 1961

vzdělání: VŠ dopravy a spojů, Žilina, fakulta Provozně-ekonomická

Před příchodem do AMISTA IS poskytoval konzultace v oblasti financování podnikatelských projektů a poradenství v oblasti privátního bankovníctví a správy majetku v rámci svého živnostenského oprávnění. Před tímto obdobím pracoval více než 25 let v bankovníctví na manažerských postech v oblasti privátního bankovníctví a správy aktiv.

Portfolio manažer **Vojtěch Ruffer, MSc.**

narozen: 1995

vzdělání: Vrije Universiteit Amsterdam, obor Finance

Do AMISTA IS nastoupil jako absolvent magisterského studia na Vrije Universiteit v Amsterdamu. Vystudoval obor Finance se zaměřením na kapitálové trhy, oceňování aktiv a finanční deriváty. Před studiem v Nizozemsku pracoval v Raiffeisenbank, a.s. na oddělení Corporate Development, které se specializovalo na zlepšování interních procesů, projektový management a analytickou podporu obchodním útvarům a vyššímu managementu banky.

Portfolio manažer **Ing. Michal Kusák, Ph.D.**

narozen: 1973

vzdělání: VŠE, Mezinárodní obchod, Podniková ekonomika a management

Do AMISTA IS nastoupil po více jak dvaceti letech zkušenosti v oblasti řízení investic a podnikových financí. V průběhu své kariéry pracoval jako konzultant fúzí a akvizic (M&A), na transakcích financovaných korporátním i privátním kapitálem (private equity). Naposledy působil v přední mezinárodní poradenské společnosti BDO Advisory s.r.o. a v oblasti řízení rizik u společnosti Aon Central and Eastern Europe a.s. Je členem představenstva AMISTA IS a investičním ředitelem.

Portfolio manažer **Ing. Karolína Kostecká**

Narozena: 1991

Vzdělání: VŠE v Praze, fakulta Národohospodářská

Do AMISTA IS nastoupila po dokončení studijního programu Business Administration na Toronto School of Management v Kanadě, kde také absolvovala stáž na obchodně-ekonomickém úseku Generálního konzulátu ČR v Torontu a pracovala v pojišťovnictví, ve společnosti Stewart Title Canada. Před odjezdem do Kanady působila 2 roky v mezinárodní poradenské společnosti BDO Advisory s.r.o. jako konzultant.

## 5. Osoby s řídicí pravomocí

Statutární orgán

Řídící osobou Fondu je obhospodařovatel AMISTA IS.

Představenstvo **AMISTA investiční společnost, a.s.**

(od 1. 1. 2021)

IČO: 274 37 558

Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00

Zastoupení právnické osoby

**Ing. Michal Kusák, Ph.D.**, pověřený zmocněnec (od 30. 11. 2021)

Kontrolní orgán

Člen dozorčí rady: **Ing. Alan Gütl**

(od 1. 1. 2021)

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 zakladatelské a investiční akcie.

Člen dozorčí rady: **Petrus Hermanus Maria Winkelman**

(od 1. 1. 2021)

narozen: 8. 12. 1962

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 vlastnicím zakladatelské a investiční akcie.

Člen dozorčí rady: **Eugen Roden**

(od 1. 1. 2021)

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 vlastnicím zakladatelské a investiční akcie.

## 6. Údaje o peněžitých a nepeněžitých příjmech a principech 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.

Informace o zásadách a principech odměňování Fond vyhotovuje v politice odměňování podle § 121l ZPKT, kterou uveřejňuje na svých internetových stránkách. Fond v souladu s § 121p ZPKT také vyhotovuje a uveřejňuje na svých internetových stránkách zprávu o odměňování.

## 7. Údaje o počtu cenných papírů Fondu, které jsou v majetku statutárního či dozorčího orgánu a ostatních osob s řídicí pravomocí

Členové dozorčí rady drželi ve svém vlastnictví celkem 100 000 ks zakladatelských akcií a 476 245 000 ks investičních akcií 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:

**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 100 000 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.

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

Informace o odměnách účtovaných za Účetní období auditory v členění za jednotlivé druhy služeb jsou uvedeny v komentáři k účetním výkazům (oddíl „Správní náklady“), která je nedílnou součástí této výroční zprávy. Poplatky a náklady Fondu jsou hrazeny z Investiční části Fondu. Náklady na audit činily v tomto Účetní období 170 tis. Kč.

## 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.

## 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:

Druh	Zakladatelské akcie	Investiční akcie (třída A)
ISIN		CZ0008042272
Forma	Kusové akcie na jméno	Kusové akcie na jméno
Podoba	Listinné	Zaknihované
Jmenovitá hodnota	Bez jmenovité hodnoty	Bez jmenovité hodnoty
Podíl na zapísovaném základním kapitálu (%)	100	
Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci Účetního období (ks)	100 000	540 371 000
Počet akcií vydaných v Účetním období (ks)	0	0
Počet akcií odkoupených v Účetním období (ks)	0	0
Počet upsaných, dosud nesplacených akcií (ks)	0	0
Obchodovatelnost	Zakladatelské akcie nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu	Investiční akcie třídy A 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 došlo ke zvýšení počtu investičních akcií o 59 459 229 ks z důvodu emise akcií v důsledku fúze se zanikajícími společnostmi Rakevet s.r.o. a Rezidence Toužimská s.r.o.

Došlo k uzavření smlouvy o pověření jiného (vedení účetnictví fondu).

Dceřiné společnosti:

Prague North Enterprise a.s. Základní kapitál: 30 000 000,- Kč, Vlastní kapitál: 60 289 tis. Kč

Residenz Heidenau Projekt GmbH, Základní kapitál: 25 000 EUR, Vlastní kapitál: 22 603,84 EUR

## 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. Akcionářská struktura konsolidačního celku

Fond (mateřská společnost)

Struktura akcionářů ke Dni ocenění (zakladatelské akcie)

V procentech	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Právníkové osoby celkem	9,00	9,00
z toho 1RIF otevřený podílový fond	9,00	9,00
Fyzické osoby celkem	91,00	91,00
z toho Ing. Alan Gütl, dat. Nar. 13. 5. 1967	49,00	49,00
Drs. Ing. Petrus Hermanus Maria Winkelman, dat. nar. 8. 12. 1962	8,50	8,50
Eugen Roden, dat. nar. 8. 7. 1949	33,50	33,50

#### 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, nestanovi-li zákon jinak.

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

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

- změně práv spojených s určitým druhem investičních akcií;
- změně druhu nebo formy investičních akcií;
- 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 doplňování 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 představenstva je dle stanov Fondu:

- a) řídit činnost společnosti a zabezpečovat její obchodní vedení,
- b) provádět usnesení přijatá valnou hromadou,
- c) zabezpečovat řádné vedení účetnictví společnosti,
- d) předkládat valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitimní 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 společnosti a stavu jejího 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. zákonem o podnikání na kapitálovém trhu,
- h) předkládat 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,
- i) měnit stanovy společnosti v souladu s § 277 odst. 2 zákona o investičních společnostech a investičních fondech, jde-li o změnu přímo vyvolanou změnou právní úpravy, opravu písemných nebo tiskových chyb nebo úpravou, která logicky vyplývá z obsahu stanov,
- j) schvalovat změny statutu společnosti a jednotlivých podfondů,
- k) rozhodovat o všech záležitostech společnosti, které zákon nebo stanovy nesvěřují jinému orgánu společnosti, tedy zejm. správní radě nebo valné hromadě společnosti.

Dozorčí rada dále dle stanov Fondu:

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

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

## 20. Významné smlouvy při změně ovládnání Fondu

Fond neuzavřel žádné smlouvy, ve kterých by byl smluvní stranou a které nabudou účinnosti, změni se nebo zaniknou v případě změny ovládnání 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.

# Přehled podnikání, stav majetku investičního Fondu a majetkových účastí

Fond	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
Účetní období	Období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022

## 1. Přehled podnikání

### Investiční cíl a strategie

Fond je oprávněn investovat především do aktiv nemovité povahy, ať již majících formu věci 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 nemovitosti 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 školicí 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 účasti na nemovitostních společnostech nebo obchodních společnostech zaměřených na výše uvedené oblasti.
- jiné obchodní aktivity, které mají s nemovitostmi v majetku fondu ekonomickou souvislost

Požívaný budou především akcie, podíly, resp. jiné formy účasti 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 účasti 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

## 2. Činnost Fondu a skupiny v účetním období

V účetním období se Fond zaměřil na zhodnocování svých aktiv zejména na revitalizaci areálu Kbely, kde hlavní činnost byla směřována k dokončení obchodně-administrativního centra SO 02 a nových inženýrských sítí SO 05. Obchodně-administrativní centrum bylo ke konci účetního období částečně pronajaté.

Došlo k prodeji plně obsazené haly č. 6 společnosti Prague North Enterprise s.r.o., kde má Fond majetkovou účast. Příjmy z prodeje nemovitosti byly využity do dalšího zhodnocení aktiv společnosti.



V rámci realizace vnitrostátní fúze sloučením se Fond stal nástupnickou společností zaniklé společnosti Rakevet s.r.o., která v k.ú Libeň vlastnila pozemky a realizovala projekt výstavby polyfunkčního domu. Část finančních prostředků z prodeje haly č.6 Fond investoval do pokračování výstavby tohoto projektu.

V účetním období Fond investoval do majetkové účasti v zahraničí. V Německu byla založena společnost Residenz Heidenau Projekt GmbH, ve které se Fond stal 50 % společníkem. Společnost byla založena za účelem akvizice a realizace developerského projektu pro rezidenční výstavbu v obci Heidenau, okres Dresden.

### 3. Hospodaření Fondu a skupiny

Věrný a poctivý obraz o hospodaření Fondu poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za Účetní období, která je ověřena externím auditorem. Zpráva auditora tvoří nedílnou součást výroční finanční 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 vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 41 966 tis. Kč před zdaněním. Zisk je tvořen zejména výnosy z pronájmu investičního majetku ve výši 24 123 tis. Kč a náklady vyplývající z této činnosti.

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

Hospodaření společností, v nichž má Fond majetkové účasti, tj. společnosti Prague North Enterprise a.s. skončilo v Účetním období hospodářským výsledkem předběžně -149 tis. Kč před zdaněním a u společnosti Residenz Heidenau Projekt GmbH skončilo v Účetním období hospodářským výsledkem předběžně -2 396,16 EUR.

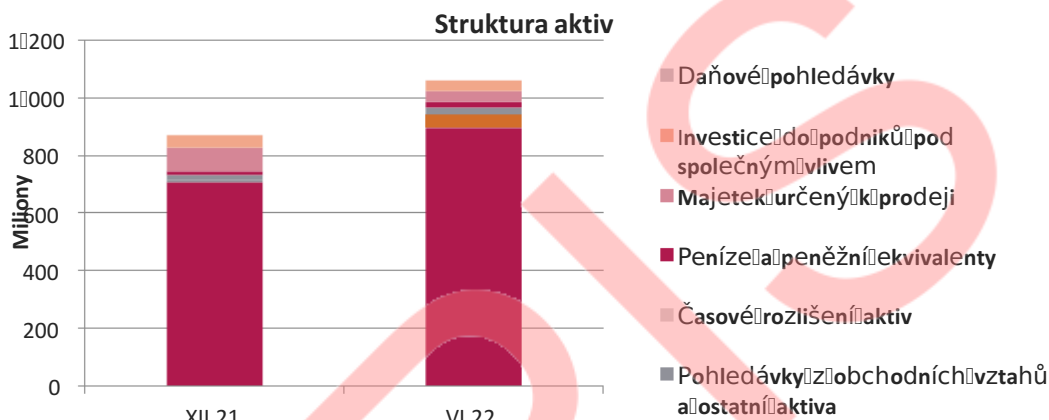
### 4. Stav majetku investiční části Fondu a skupiny

Hodnota portfolia Fondu meziročně vzrostla o 21,89 % (tj. o 190 209 tis. Kč). Nárůst aktiv byl způsoben zejména nárůstem hodnoty nemovitosti o celkem 140 352 tis. Kč, což bylo způsobeno zejména přírůstkem nových nemovitostí nabytých fúzí od zanikajících společností v hodnotě 140 352 tis. Kč. Vzrostla také hodnota peněžních prostředků na bankovních účtech o 8 237 tis. Kč a hodnota krátkodobých pohledávek o 2 899 tis. Kč. Nově je součástí portfolia Fondu také poskytnutý úvěr v hodnotě 47 192 tis. Kč. Nárůst byl kompenzován snížením hodnoty majetkových účastí v dceřiných společnostech o 4 610 tis. Kč a snížením hodnoty dlouhodobé pohledávky o 3 856 tis. Kč.

Portfolio Fondu je financováno z 57,28 % vlastními zdroji, z 20,88 % cizími zdroji dlouhodobými (zejména dlouhodobými úvěry) a 21,84 % pak cizími zdroji krátkodobými (zejména závazky z obchodních vztahů, půjčkami a ostatními pasivy).

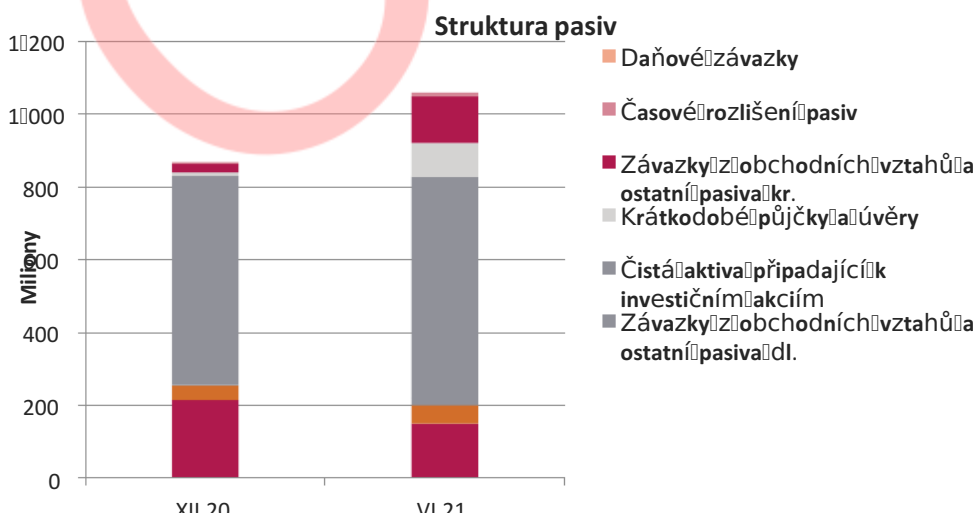
## AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 1 059 050 tis. Kč. Hlavními položkami aktiv byly z 84,42 % (894 024 tis. Kč) nemovitosti držené jako investiční majetek, z 3,43 % (36 328 tis. Kč) nemovitosti určené k prodeji, dále z 4,46 % (47 192 tis. Kč) krátkodobým poskytnutým úvěrem, z 3,5 % (37 111 tis. Kč) investice do podniků pod společným vlivem, z 1,84 % (19 500 tis. Kč) krátkodobé pohledávky a z 1,94 % (20 568 tis. Kč) peníze na běžných účtech v bankách.



## PASIVA

Celková pasiva Fondu ve výši 1 059 050 tis. Kč jsou tvořena zejména čistými aktivy připadajícími k investičním akciím ve výši 606 596 tis. Kč (tj. 57,28 %), dále dlouhodobými půjčkami a úvěry ve výši 150 121 tis. Kč (14,18 %), odloženým daňovým závazkem ve výši 49 898 tis. Kč (4,71 %), dlouhodobými závazky z obchodních vztahů ve výši 21 135 tis. Kč (2 %), krátkodobými závazky z obchodních vztahů ve výši 127 653 tis. Kč (12,05 %) a krátkodobými zápůjčkami ve výši 93 547 tis. Kč (8,83 %).



## CASHFLOW

Peněžní prostředky ke Dni ocenění byly o 8 237 tis. Kč vyšší oproti minulému účetnímu období z výše uvedených důvodů.

## 5. Stav majetku neinvestiční části Fondu

### AKTIVA

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

### PASIVA

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

## 6. Podstatné investice

Podstatné investice Fondu jsou uvedeny v bodě 2. Činnost Fondu a skupiny v účetním období.

## 7. 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 2021 nedošlo k žádným novelizacím ZISIF. Od 1. 1. 2021 je účinná novela zákona č. 33/2020 Sb., kterou 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.

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 napravení 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 neneviduje vládní, hospodářskou, fiskální, měnovou či obecnou politiku nebo faktory, které významně ovlivnily nebo by mohly přímo či nepřímo ovlivnit samotný provoz Fondu.

## 8. Výhled na následující období

Z hlediska významnějších investičních událostí bude Fond usilovat o dokončení stavby polyfunkčního domu v k.ú. Libeň. Budou pokračovat práce na projektu rozvoje nové části území Kbely II a přípravě výstavby dvou objektů v areálu Kbely.

S ohledem na nově nabyté akvizice z minulého účetního období, vedení Fondu rozhodlo o prodeji projektu výstavby polyfunkčního domu SO 01 a tomu přilehlých pozemků. Finanční prostředky z prodeje Fond plánuje investovat do dokončení výstavby polyfunkčního domu v Libni a do projektu v Německu. Dále Fond zvažuje část finančních prostředků použít na snížení dlouhodobých závazků Fondu. Fond i v budoucnosti hodlá nabízet investiční akcie novým investorům a realizovat obchody prostřednictvím Burzy cenných papírů Praha, a.s.

Komentář k situaci vyvolanou pandemií viru Covid - 19 a ke geopolitickému vývoji.

Vzhledem k fixním výkupním cenám, které mají portfoliové společnosti státem garantovány nedošlo k žádnému poklesu v tržbách oproti plánům. Fond neustále sleduje legislativní vývoj ve věci případné



úpravy garantovaných výkupních cen, avšak do termínu vypracování výroční zprávy nebylo vydáno žádné vládní rozhodnutí, které by tyto výkupní ceny upravovalo.

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

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

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

Prohlášení o udržitelnosti dle nařízení EU 2019/2088 (SFDR)

Prohlášení o nezohledňování kritérií pro udržitelné investování dle článku 7 nařízení EU 2020/852

Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

Informace o politikách začleňování rizik týkajících se udržitelnosti do investičního rozhodování podle článku 6 SFDR

- 1) Rizikem týkajícím se udržitelnosti je událost nebo situace v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice.
- 2) Vzhledem k obchodnímu modelu Společnosti a různorodosti možných rizik týkajících se udržitelnosti postupuje Společnost v rámci jejich identifikace v souladu se zásadou proporcionality a zohledňuje pouze ta rizika, která mohou mít v krátkodobém či střednědobém horizontu významný nepříznivý dopad na hodnotu aktiv v portfoliích obhospodařovaných fondů a Společnost. V rámci jednotlivých oblastí udržitelnosti Společnost identifikovala především následující typy souvisejících rizik:
  - a) Environmentální rizika – riziko související s klimatickou změnou, riziko související s přechodem na cirkulární ekonomiku, riziko nezohledňování kritérií udržitelnosti;
  - b) Sociální rizika – riziko negativního dopadu na dodržování lidských práv, riziko korupce a úplatkářství;
  - c) Rizika řízení a správy – riziko corporate governance, riziko nedostatečného řízení rizik, riziko nerovného a neprůhledného odměňování zaměstnanců a managementu;
- 3) Kromě výše uvedených obecných rizik týkajících se udržitelnosti Společnost zohledňuje specifická rizika související s udržitelností vztahující se ke specifickým třídám aktiv v portfoliích jednotlivých Společností obhospodařovaných fondů. Informace o takto zohledňovaných specifických rizicích souvisejících s udržitelností jsou vždy uvedeny ve statutu daného fondu.
- 4) Jednotlivá rizika udržitelnosti jsou na základě interní metodiky zohledňována při nastavování investičních limitů u jednotlivých fondů a jejich investičních strategií a obchodních plánů a v rámci řízení rizika investičního procesu a následného monitoringu jednotlivých investic.

## Profil Fondu a skupiny

### 1. Základní údaje o Fondu

Název:  
Obchodní firma: Maloja Investment SICAV a.s.  
Identifikační údaje:  
IČO: 052 59 797  
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/malojainvestment>.

Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán. Tímto orgánem je právnická osoba, společnost AMISTA IS.

Zapisovaný základní kapitál:  
Zapisovaný základní kapitál: 2 000 000 tis. Kč; splaceno 100 %

#### Akcie:

Akcie k neinvestiční části Fondu: 100 000 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě  
(zakladatelské akcie)

Akcie k investiční části Fondu: 540 371 000 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: 606 596 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 – jejich složení a postupy jejich rozhodování.

#### Zaměstnanci

Fond nemá zaměstnance.

Hlavní akcionáři

**1RIF otevřený podílový fond**

NID:

751 60 633

Pobřežní 20/3, Praha, PSČ 186

00

výše podílu na investiční části Fondu připadající na investiční akcie:	9,89 %
účast na kapitálu investiční části Fondu připadající na investiční akcie:	9,89 %
účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi:	0,00 %
výše podílu na neinvestiční části Fondu:	9,00 %
účast na kapitálu neinvestiční části Fondu:	9,00 %
účast na hlasovacích právech Fondu:	ano, 9 000 hlasů

typ úča  
přimásta:

**Ing. Alan Gütl**

dat. nar.:

13. 5. 1967

bytem:

U invalidovny 49/5, Praha, PSČ

186 00

výše podílu na investiční části Fondu připadající na investiční akcie:	48,79 %
účast na kapitálu investiční části Fondu připadající na investiční akcie:	48,79 %
účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi:	0,00 %
výše podílu na neinvestiční části Fond	
49,00 % u:	
účast na kapitálu neinvestiční části Fondu:	49,00 %
účast na hlasovacích právech Fondu:	ano, 49 000 hlasů

typ úča  
přimásta:

**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:	33,50 %
účast na kapitálu investiční části Fondu připadající na investiční akcie:	33,50 %
účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi:	0,00 %
výše podílu na neinvestiční části Fondu:	33,50 %
účast na kapitálu neinvestiční části Fondu:	33,50 %
účast na hlasovacích právech Fondu:	ano, 33 500 hlasů

typ úča  
přimásta

Drs. Ing. Petrus Hermanus Maria Winkelman

dat. nar.:

8. 12. 1962

bytem:  
PSC 110 00

Pařížská 127/20, Praha,

výše podílu na investiční části Fondu připadající na investiční akcie:	5,84 %
účast na kapitálu investiční části Fondu připadající na investiční akcie:	5,84 %
účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi:	0,00 %
výše podílu na neinvestiční části Fondu:	8,50 %
účast na kapitálu neinvestiční části Fondu:	8,50 %
účast na hlasovacích právech Fondu:	ano, 8 500 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 nedošlo ke změnám ve skutečnostech zapisovaných do obchodního rejstříku.

## 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. 4. Ostatní vedoucí osoby Fondu a portfolio manažer, odst. 4.2 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 894 024 tis. Kč (pořizovací cena: 466 609 tis. Kč), krátkodobými aktivy drženými k prodeji s plánovaným prodejem do 1 roku (položka obsahuje nemovitosti) v reálné hodnotě ve výši 36 328 tis. Kč (pořizovací cena: 19 655 tis. Kč). Dále majetkovou účastí v obchodní společnosti Prague North Enterprise a.s. v reálné hodnotě ve výši 36 934 tis. Kč (pořizovací cena: 30 900 tis. Kč). Dále dlouhodobou pohledávkou za společností ASTRON print, s.r.o. vzniklou v roce 2016 z prodeje nemovitosti dle kupní smlouvy v reálné hodnotě ke Dni ocenění ve výši 4 185 tis. Kč (nominální hodnota pohledávky: 5 597 tis. Kč). Dále krátkodobým poskytnutým úvěrem společnosti Prague

North Enterprise a.s. v reálné hodnotě 47 192 tis. Kč (nominální hodnota: 47 192 tis. Kč), krátkodobými obchodními pohledávkami v úhrnné výši 19 501 tis. Kč a peněžními prostředky na běžných účtech ve výši 20 567 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 31.12.2022 (v Kč)
pozemek	Kbely	1944/1	manipulační plocha - volná	35 444 500,00	42 533 585,80
pozemek	Kbely	1944/38	zastavěná plocha a nádrvoří	8 921 500,00	19 882 286,85
stavba	Kbely	1944/38	budova 1 - pronajato	24 891 628,00	59 187 128,55
stavba	Kbely	1944/70	budova 11 - prozatím nevyužívána	8 163 351,00	120 330 205,65
pozemek	Kbely	1944/94	manipulační plocha - volná	17 346 647,94	38 727 169,18
pozemek	Kbely	1944/95	manipulační plocha, venkovní prostor je zčásti pronajatý	17 034 500,00	37 962 765,84
pozemek	Kbely	1944/103	manipulační plocha - areálová komunikace	58 256 891,27	35 547 695,29
pozemek	Kbely	1944/107	manipulační plocha - volná	8 127 000,00	18 111 679,12
pozemek	Kbely	1944/111	manipulační plocha - vjezd do areálu a částečně využívaná pro parkování	13 611 500,00	30 334 332,51
pozemek	Kbely	1944/132	manipulační plocha - volná	11 273 500,00	25 123 909,75
pozemek	Kbely	1944/137	manipulační plocha	6 587 000,00	14 687 464,16
pozemek	Kbely	1944/139	manipulační plocha - volná	7 654 500,00	17 058 674,52
pozemek	Letňany	470/12	orná půda	10 892 966,37	15 495 600,00
pozemek	Letňany	470/13	orná půda	9 727 720,68	13 838 000,00
pozemek	Libeň	3175/11	ostatní plocha	48 815 178,79	138 680 000,00

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

## 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 vztazích

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 obchodech zajišťujících financování (sft)

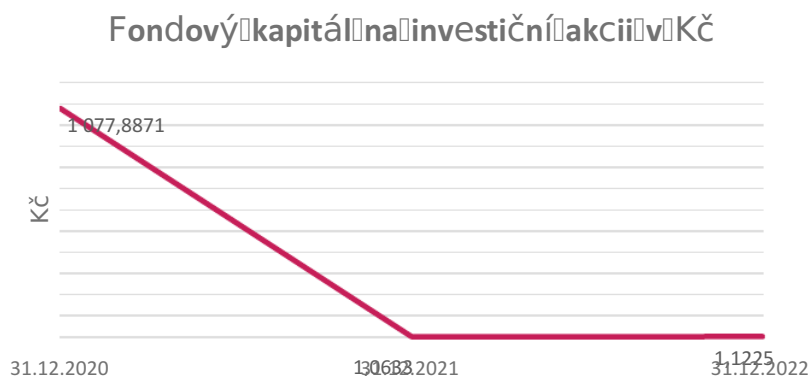
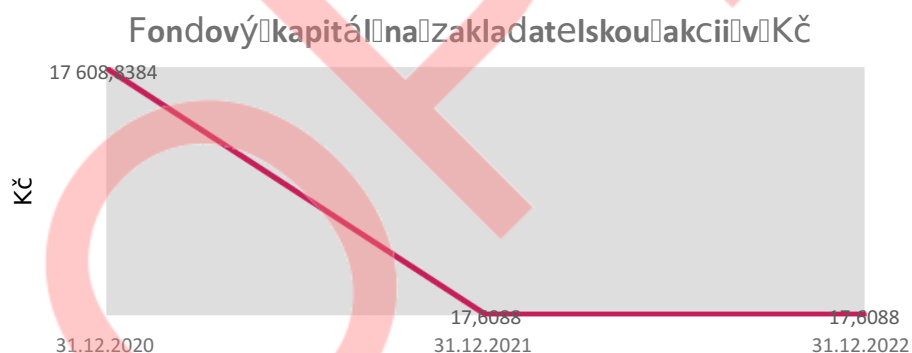
Žádné takové obchody během Účetního období neproběhly.

## 13. Informace o pobočce nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí

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

## 14. Fondový kapitál Fondu a vývoj hodnoty akcie

K datu	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
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)	100 000	100 000	100
Počet vydaných zakladatelských akcií v Účetním období (ks)	0	0	0
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu na 1 akcii (Kč)	17,6088	17,6088	17 608,8384
Fondový kapitál Investiční části Fondu (Kč)	606 596 216	574 586 197	582 458 957
Počet emitovaných investičních akcií v oběhu ke konci Účetního období	540 371 000	540 371 000	540 371
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks)	0	0	0
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období	0	0	0
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii (Kč)	1,1225	1,0633	1 077,8871



K poklesu hodnoty zakladatelské akcie došlo v důsledku štěpení akcií, kdy počet 100 ks se rozštěpil na 100 000 ks.

K poklesu hodnoty investiční akcie došlo v důsledku štěpení akcií, kdy počet 540 371 ks se rozštěpil na 541 371 000 ks.

## 15. Informace o podstatných změnách statutu Fondu

Dne 8. 6. 2022 byl aktualizovaný statut fondu a jeho investiční příloha.

## 16. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Fond v Účetním období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

## 17. Členové správních řídicích 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 10. 11. 2017, smlouvu o administraci ze dne 10. 11. 2017 a smlouvu o právech a povinnostech při vedení účetnictví ze dne 20. 12. 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. Michal Kusák, Ph.D.

(od 30. 11. 2021)

narozen: 11. 6. 1973

pracovní adresa: Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8





Vystudoval VŠE Praha, program Mezinárodní obchod, Podniková ekonomika a management. V průběhu své kariéry pracoval jako konzultant fúzí a akvizic (M&A), na transakcích financovaných korporátním i privátním kapitálem (private equity). Naposledy působil v přední mezinárodní poradenské společnosti BDO Advisory s.r.o. a v oblasti řízení rizik u společnosti Aon Central and Eastern Europe a.s.

Společnosti, v nichž byla AMISTA IS členem správních 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 dozorčí rady: **Ing. Alan Gütl** (od 1. 1. 2021)

narozen: 13. 5. 1967

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

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

MUNOT - FORMTEC, s.r.o. (Člen statutárního orgánu od 26. 9. 2018)

Olperer s.r.o. (Člen statutárního orgánu od 16. 3. 2006)

Kaserer a.s. (Člen správní rady od 23. 12. 2015)

Kaserer a.s. (Statutární ředitel 23.12.2015 - 1. 1. 2021)

ALPAKO INVEST, spol. s r.o. (člen statutárního orgánu od 22. 2. 2000)

BRET CZ a.s. (člen správní rady 12. 11. 2019 - 2. 8. 2021)

KUGEL-KRKONOŠE s.r.o. (člen statutárního orgánu od 14. 10. 2008)

Komerčně industriální park Kbely a.s. (člen správní rady 11. 1. 2016 - 1. 7. 2019)

Park Kbely s.r.o. (člen statutárního orgánu od 23. 5. 2022)



Areál Mezi Vodami s.r.o. (člen statutárního orgánu 1. 1. 2016 – 7. 4. 2016)  
MODELA GSK, spol. s r.o. (člen statutárního orgánu 24. 7. 2014 – 1. 8. 2020)  
Maloja Investment SICAV a.s. (člen správní/dozorčí rady od 1. 8. 2016)  
Prague North Enterprise a.s. (člen statutárního orgánu od 27. 8. 2019)  
Pivovar Nad Kolčavkou a.s. (člen správní rady od 11. 3. 2020)  
Peitó Property, s.r.o. (člen statutárního orgánu 21. 3. 2019 – 1. 7. 2019)  
Rezidence Toužimská s.r.o. (člen statutárního orgánu 18. 3. 2020 – 21. 12. 2022)

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

Člen dozorčí rady: **Drs. Ing. Petrus Hermanus Maria Winkelman** (od 1. 1. 2021)  
narozen: 8. 12. 1962  
pracovní adresa: Pařížská 127/20, Josefov, 110 00 Praha 1

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

Vinohrady Investments, a.s. (člen statutárního orgánu od 12. 1. 2001)  
Middle Europe Investments, a.s. (člen statutárního orgánu od 30. 4. 2002)  
ÚSTÍ DEVELOPMENT s.r.o. (člen statutárního orgánu od 1. 7. 2015)  
BRET CZ a.s. (člen správní rady 7. 10. 2019 – 26. 12. 2020)  
BRET CZ a.s. (předseda dozorčí rady od 14. 7. 2021)  
Růženka Residence, s.r.o. (člen statutárního orgánu od 24. 7. 2007)  
Regionální nemovitosti, s.r.o. (člen statutárního orgánu od 8. 7. 2011)  
Pec Development, a.s. (člen statutárního orgánu 25. 6. 2007)  
Pec Development, a.s. (člen správní rady 23. 5. 2014 – 25. 7. 2017)  
Meruňka Pit, a.s. (člen statutárního orgánu od 18. 12. 2019)  
Banana Leaf, s.r.o. (člen statutárního orgánu od 1. 1. 2021)  
Pension Post, s.r.o. (člen statutárního orgánu od 11. 8. 2015)  
Excelsior Residence, s.r.o. (člen statutárního orgánu od 2. 8. 2017)  
Říp Residence, s.r.o. (člen statutárního orgánu od 22. 8. 2017)  
Maloja Investment SICAV a.s. (člen dozorčí rady od 1. 1. 2021)  
Krkonoš Pec pod Sněžkou, s.r.o. (člen statutárního orgánu od 31. 1. 2017)

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

Člen dozorčí rady: **Eugen Roden** (od 1. 1. 2021)

narozen: 8. 7. 1949

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

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

PLUMLOV s.r.o. (člen statutárního orgánu od 8. 11. 2001)

Rejskova s.r.o. (člen statutárního orgánu od 8. 11. 2001)

SEN development s.r.o. (člen statutárního orgánu od 13. 2. 1998)

Urzon s.r.o. (člen statutárního orgánu od 31. 3. 2004)

Ugav s.r.o. (člen statutárního orgánu od 31. 3. 2004)

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 – 2. 8. 2021)

Net Property s.r.o. (člen statutárního orgánu 30. 11. 2005 – 27. 3. 2015)

Rakevet s.r.o. (člen statutárního orgánu 12. 11. 2019 – 21. 12. 2022)

Maloja Investment SICAV a.s. (člen dozorčí rady od 1. 1. 2021)

Gvahim s.r.o. (člen statutárního orgánu od 6. 4. 2021)

Čimické údolí, a.s. (předseda představenstva 26. 9. 2019 – 1. 10. 2019)

Čimické údolí, a.s. (člen statutárního orgánu 1. 10. 2019 – 21. 6. 2022)

Vedelope s.r.o. (člen statutárního orgánu od 20. 11. 2018)

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

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. Členové kontrolního orgánu nemají uzavřenou žádnou smlouvu s dceřinými společnostmi Fondu.

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

## 18. Významné smlouvy

Smlouvy, ve kterých byl Fond smluvní stranou v Účetním období (kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání):

Žádné takové smlouvy nebyly v Účetním období uzavřeny

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:

Žádné takové smlouvy nebyly v Účetním období uzavřeny

## 19. 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.

## 20. Rating

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

## 21. Alternativní výkonnostní ukazatele

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

## 22. Vymezení konsolidačního celku Fondu

Údaje o majetkových účastech

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 do nemovitostí, akcií, podílů, resp. jiných forem účasti na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. 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.

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

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Velikost podílu v %		Reálná hodnota podílu v tis. Kč	
			2022	2021	2022	2021
období:			2022	2021	2022	2021
Prague North Enterprise a.s. (IČO: 054 37 725)	Pronájem a správa nemovitostí	Česká republika	50 %	50 %	36 934	41 721
Residenz Heidenau Projekt GmbH (HRB 246306)	Výstavba nemovitostí	Německo	50 %	0 %	177	0

### 23. Informace o skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni

Po rozvahovém dni došlo k uzavření smlouvy o pověření jiného ve vedení účetnictví. Do data vyhotovení této výroční finanční zprávy nedošlo k žádným dalším významným událostem, které by měly vliv na sestavení hospodaření Fondu.

### 24. Komentář k přílohám

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

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. Účetní výkazy – výkaz o finanční situaci, výkaz o úplném výsledku hospodaření, výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií, výkaz změn vlastního kapitálu a výkaz peněžních toků 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.

Další informace jsou uvedeny v komentáři k účetním výkazům.

Přiložená 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.

Kromě údajů, které jsou popsány v komentáři k účetním výkazům, nenastaly žádné další významné skutečnosti.

## Zpráva o vztazích

Fond	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 2174
Účetní období	Období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022

### 1. Úvod

Tuto zprávu o vztazích mezi ovládajícími osobami a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnými ovládajícími osobami (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:

Obchodní firma:

Maloja Investment SICAV a.s.

Sídlo:

Ulice:

Mladoboleslavská 1108

Obec:

Praha 9

PSČ:

197 00

IČO:

052 59 797

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

Ovládající osoby

Jméno:

Ing. Alan Gütl

Bydliště:

Ulice:

U invalidovany 549/5

Obec:

Karlín, Praha 8

PSČ:

186 00

Dat. nar.:

13. 5. 1967

(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 do 19. 10. 2022 - 51 % a následně 49 % zakladatelských akcií (zapisovaného základního kapitálu) a hlasovacích práv ovládané osoby.

#### Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název společnosti	IČO	Sídlo	Podíl na základním kapitálu (v %)
Olperer s.r.o.	274 36 021	Mladoboleslavská 1108, Kbely, 197	100 %
Kaserer a.s.	278 71 347	U Golfu 565, Horní Měcholupy,	100 %
ALPAKO INVEST, spol. s r.o.	604 91 272	U Golfu 565, Horní Měcholupy,	50 %
KUGEL-KRKONOŠE s.r.o.	275 47 931	S. K. Neumanna 2708, Zelené	50 %
Pivovar Nad Kolčavkou a.s.	029 63 469	Lihovarská 1060/12, Libeň,	66 %
MUNOT – FORMTEC, s.r.o.	272 08 788	Jiráskova 1971, 250 82 Úvaly	100 % (z toho 2/3 obchodního podílu prostřednictvím spol. Olperer s.r.o.)
TYFON a.s.	281 95 477	Roháčova 188/37, Žižkov, 130 00	100 %
Park Kbely s.r.o.	078 74 839	Mladoboleslavská 1108, Kbely, 197	51%

Dále Ovládající osoba v Účetním období přímo vlastnila 48,79 % investičních akcií společnosti Maloja Investment SICAV a.s.

### 3. Úloha ovládané osoby v rámci podnikatelského seskupení

Ovládaná osoba spravuje svůj vlastní majetek, mj. za pomoci některých dalších osob ovládaných stejnou ovládající osobou (Park Kbely s.r.o.)

### 4. Způsob a prostředky ovládnání

Ovládající osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládnání, tj. ovládnání skrze majetkový podíl na ovládané osobě, čímž přímo uplatňuje rozhodující vliv na ovládanou osobu. Ovládající osoba dále kontroluje činnost ovládané osoby z pozice předsedy dozorčí rady ovládané osoby. V odůvodněných případech žádá Fond o doporučení a posouzení všech investorů fondu k zamýšlené obchodní transakci.

### 5. Přehled jednání učiněných v účetním období na popud nebo v zájmu ostatních propojených osob

V Účetním období nebylo učiněno žádné jednání na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo ji ovládaných osob, které by se týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky.

## 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

Ve sledovaném období byly uzavřené smlouvy:

Dodatek č. 1 ke Smlouvě o zápůjčce ze dne 1.3.2021, uzavřený dne 1.2.2022

Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru ze dne 1.8.2019, uzavřený dne 20.2.2022

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

Úvěrová smlouva ze dne 1.8.2019,

Úvěrová smlouva ze dne 5.1.2016,

Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 2.1.2017

Úvěrová smlouva ze dne 1.5.2016

Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 5.1.2016, uzavřený dne 7.12.2021

Dodatek č. 1 ke smlouvě o zápůjčce ze dne 1.5.2016, uzavřený dne 7.12.2021

Všechny tyto smlouvy byly poskytnuty do Fondu za účelem navýšení likvidity pro akvizice nemovitostí a byly uzavřené za oboustranně výhodných podmínek

### Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami

Smlouvy uzavřené v Účetním období

Ve sledovaném období byly uzavřené smlouvy:

Ugav s.r.o. – Smlouva o úvěru ze dne 26. 5. 2022 (za účelem navýšení likvidity pro akvizice nemovitostí a developerskou činnost v rámci areálu Kbely)

Prague North Enterprise s.r.o. - Kupní smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 13. 7. 2022 a dodatek č. 1 k této smlouvě uzavřený dne 2.8.2022 a dodatek č. 2 k této smlouvě uzavřený dne 15.12.2022

Rakevet s.r.o. - Smlouva o úvěru uzavřená dne 12. 10. 2022 (fondem poskytnuté finanční prostředky za účelem likvidity nákladů spojených s realizací stavby. Smlouva o úvěru zanikla důsledkem fúze fondu se spol. Rakevet s.r.o.

Park Kbely s.r.o. – Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru ze dne 20.10.2019, uzavřený dne 20.2.2022

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích:

Příkazní smlouva uzavřená dne 30. 4. 2020 mezi spol. Olperer s.r.o. a Fondem ohledně poskytování poradenských služeb pro developerský projekt.



Park Kbely - Úvěrová smlouva ze dne 20. 10. 2019 (za účelem navýšení likvidity pro akvizice nemovitostí a developerskou činnost v rámci areálu Kbely).

Prague North Enterprise a.s. - Dohoda o nabytí 50% podílu (Maloja vložila nepeněžitý vklad - pozemky v hodnotě 30,9 mil. Kč).

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).

## 7. 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 31. 3. 2023



Maloja Investment SICAV a.s.  
AMISTA investiční společnost, a.s.  
člen představenstva  
Ing. Michal Kusák, Ph.D.,  
pověřený zmocněnec

# Účetní závěrka k 31. 12. 2022

Účetní závěrka k 31. 12.  
2022

Účetní jednotka:

Maloja Investment SICAV  
a.s.

Sídlo: Mladoboleslavská  
1108, Kbely, 197 00 Praha  
9

Předmět podnikání: činnost  
investičního fondu  
kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní  
závěrky: 2. 5. 2023

## Výkaz o finanční situaci k 31. 12. 2022

### Aktiva

Tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Dlouhodobá aktiva		935 320	756 201
Investiční majetek	12	894 024	706 439
Investice do podniků pod společným vlivem	13	37 111	41 721
Ostatní finanční aktiva	14	4 185	8 041
Krátkodobá aktiva		124 807	113 717
Majetek určený k prodeji	15	36 328	83 561
Poskytnuté půjčky	16	47 192	0
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	17	19 500	16 601
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	18	21 645	13 408
Časové rozlišení aktiv	19	142	147
Aktiva celkem		1 060 127	869 918

### Vlastní kapitál a závazky

Tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	20	2 000	2 000
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích		-239	-239



období			
Vlastní kapitál celkem		1 761	1 761
Dlouhodobé zápůjčky a úvěry	21	150 121	214 708
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	22	21 135	1 457
Odložený daňový závazek	23	49 898	39 989
Dlouhodobé závazky		221 154	256 154
Krátkodobé půjčky a závazky	21	93 547	8 990
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	22	126 969	22 880
Časové rozlišení pasiv	24	10 100	5 547
Krátkodobé závazky		230 616	37 417
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	20	606 596	574 586
Vlastní kapitál a závazky celkem		1 060 127	869 18
Hodnota čistých aktiv na jednu investiční akcii		1,1225	1,0633

#### Výkaz úplného výsledku za rok končící 31. 12. 2022

Tis. Kč	Poznámka	Za rok od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022	Za rok od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021
Výnosy z investičního majetku	5	63 810	20 867
Správní náklady	6	-26 836	-23 242
Ostatní provozní výnosy	7	19	58
Ostatní provozní náklady	8	-5 159	-4 307
Provozní výsledek hospodaření		31 834	-6 624
Finanční výnosy	9	23 029	10 939
Finanční náklady	10	-12 897	-7 469
Finanční výsledek hospodaření		10 132	3 471
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním		41 966	-3 153
Daň z příjmu za běžnou činnost - splatná	11	-3 207	-2 902
Daň z příjmu za běžnou činnost - odložená	11	-6 749	-1 818
Zisk z pokračující činnosti po zdanění		32 010	-7 873
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele investičních akcií po zdanění		32 010	-7 873
Celkový úplný výsledek hospodaření		32 010	-7 873
Zisk na investiční akcii (v Kč)		0,0592	0

#### Výkaz změn vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2022

Tis. Kč	Základní kapitál	Zisk nebo ztráta za období	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2022	2 000	0	-239	1 761
Převody ve vlastním kapitálu	0	0	0	0
Zisk/ztráta za období	0	0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2022	2 000	0	-239	1 761

#### Výkaz změn vlastního kapitál za rok končící 31. 12. 2021

Tis. Kč	Základní kapitál	Zisk nebo ztráta za období	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2021	2 000	0	-239	1 761
Převody ve vlastním kapitálu	0	0	0	0
Zisk/ztráta za období	0	0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2021	2 000	0	-239	1 761

#### Přehled o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím za rok končící 31. 12. 2021

Tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2021	582 459
Nárůst čistých aktiv připadající k investičním akciím	-7 873
Odkup investičních akcií	0
Zůstatek k 31. 12. 2021	574 586

#### Přehled o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím za rok končící 31. 12. 2022

Tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2022	574 586
Zisk/ztráta za období	32 010
Emise/odkup investičních akcií	0
Zůstatek k 31. 12. 2022	606 596

## Výkaz peněžních toků za rok končící 31. 12. 2022

Tis. Kč	2022	2021
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním	41 966	-3 153
Úpravy o nepeněžní operace		
Změna reálné hodnoty	-43 413	28 871
Tvorba / rozpouštění znehodnocení	-25	71
Zisk/ztráta z prodeje majetku	8 199	-18 382
Provozní činnost		
Změna stavu investičního majetku	-96 939	-53 871
Změna stavu aktiv určených k prodeji	-8 199	18 382
Změna stavu majetkových účastí	4 610	-11 084
Změna stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček	-47 192	0
Změna stavu ostatních aktiv	-3 679	-10 863
Změna stavu krátkodobých finančních závazků	84 557	-78 090
Změna stavu ostatních závazků	128 321	9 824
Zaplacená daň	1 459	1 725
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti	69 666	-116 570
Finanční činnost		
Změna stavu dlouhodobých finančních závazků	-61 428	85 345
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti	-61 428	85 345
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů	8 238	-31 225
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.	13 408	44 633
Peníze a peněžní ekvivalenty k 31.12.	21 645	13 408

## Komentář k účetním výkazům k 31.12.2022

Pro účely účetní závěrky mají níže uvedené pojmy následující význam:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	Maloja Investment SICAV a.s., IČO: 052 59 797, se sídlem Mladoboleslavská 110 Praha 9, PSČ 197 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Měst-ským soudem v Praze pod sp. zn. B 21746
Účetní období	Období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022

Pro účely účetní závěrky mají níže uvedené právní předpisy následující význam:

Dohoda FATCA	Dohoda mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování obecně známá jako Foreign Account Tax Compliance Act, vyhlášená pod č. 72/2010 Sb.m.s.
Zákon o auditorech	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
Zákon o daních z příjmů	Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o účetnictví	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZMSSD	Zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška TRP	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci

## 1. Všeobecné informace

### Vznik a charakteristika Fondu

Maloja Investment SICAV a.s., IČO: 052 59 797, se sídlem Mladoboleslavská 1108, Kbely, 197 00 Praha 9 (dále jen „Fond“), vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 21746, dne 1. srpna 2016. Hlavní činností Fondu je činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu § 96 odst. 1 písm a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“).

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

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

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

### Předmět podnikání investičního Fondu

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

### Obchodní firma a sídlo

Maloja Investment SICAV a.s.

Mladoboleslavská 1108

197 00 Praha 9, Kbely

Česká republika

### Základní kapitál

Základní kapitál fondu ve výši 2 000 000 Kč je tvořen 100 000 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě. Investiční akcie jsou vydávány jako zaknihované kusové akcie znějící na jméno akcionáře. Základní kapitál je k 31. prosinci 2022 splacen v plné výši.

### Ultimátní vlastník Fondu

Ing. Alan Gütl

### Identifikační číslo

052 59 797

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. 12. 2022

Člen představenstva **AMISTA investiční společnost, a.s.**

IČO: 274 37 558

Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00

Zastoupení právnické osoby: **Ing. Michal Kusák, Ph.D.**, pověřený zmocněncem

### Dozorčí rada

Členové dozorčí rady **Ing. Alan Gütl**

**Petrus Hermanus Maria Winkelman**

**Eugen Roden**



Informace o obhospodařovateli, administrátorovi a depozitáři  
V účetním období obhospodařovala a administrovala Fond tato investiční společnost:  
Společnost **AMISTA investiční společnost, a.s.**  
se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00  
IČO 274 37 558

Investiční společnost vykonává svou činnost investiční společnosti na základě rozhodnutí České národní banky č. j. 41/N/69/2006/9 ze dne 19. září 2006, jež nabylo právní moci dne 20. září 2006.

Investiční společnost se na základě ust. § 642 odst. 3 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále také jen „Zákon“) 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 § 11 odst. 1 písm. b) Zákona ve spojení s § 38 odst. 1 Zákona, 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).

Investiční společnost 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  
Portfolio manažer **Ing. Robert Mocek**  
Portfolio manažer **Vojtěch Ruffer, MSc.**  
Portfolio manažer **Ing. Michal Kusák, Ph.D.**  
Portfolio manažer **Ing. Karolína Kostecká**

Depozitář fondu  
Obchodní název **Československá obchodní banka, a. s.**  
Sídlo Radlická 333/150, 150 57, Praha  
IČO 000 01 350

## 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. prosince 2022 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.

Účetní období Fondu je od 1. ledna do 31. prosince. Výkaz o finanční situaci ke dni 31. prosince 2021 je pro účely této účetní závěrky považován za komparativní období.





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

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

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

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

#### C. Vykazování podle segmentů

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

#### D. Funkční měna

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. Přepočet cizí měny

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu 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 "Přecenění 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. ledna 2018 účetní jednotka přijala mezinárodní účetní standard IFRS 9. Vzhledem k tomu, že účetní jednotka v souladu se svými interními předpisy a statutem sleduje výkonnost a řídí investiční fond na bázi reálné hodnoty, nedošlo aplikaci IFRS 9 ke změně klasifikace a ocenění finančních nástrojů, které jsou od 1. ledna 2018 dle IFRS 9 klasifikovány jako finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou do výsledku hospodaření.

### ▪ Peníze a peněžní ekvivalenty

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

### ▪ 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 úplného výsledku.

### ▪ 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 úplného výsledku.

### ▪ Ostatní finanční závazky

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

### ▪ Úročené závazky

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

### ▪ 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.

- 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

- Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky

Pohledávky z obchodních vztahů za poskytnuté služby a ostatní pohledávky jsou oceněny prvotně v nominální hodnotě a následně v amortizované hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry upravené o snížení hodnoty. Pohledávky se splatnosti 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 zaplacená 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 nevyužitá daňová ztráta 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 přeceni 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.

## S. Změny účetních metod vyvolané zavedením nových IFRS a změnami IAS – Dopad vydaných standardů a Interpretací, které dosud nebyly účinnosti

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

### Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Fondem

Fond uvážil při sestavování této účetní závěrky novelizace IFRS, jejichž účinnost je od 1. 1. 2022 a které neměly významný vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející roční účetní závěrkou za rok 2021

- Novelizace IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím, která zakazuje účetní jednotce snižovat pořizovací náklady o výnosy z prodeje výrobků vytvořených během zkušební fáze majetku, tj. před uvedením do stavu pro zamýšlené využití. Nově mají být tyto výnosy a též související náklady uznány ve výsledku hospodaření. Z přijetí novelizace do účetních pravidel nevyplýval žádný dopad do účetní závěrky.
- Novelizace IAS 37 Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Náklady nutné k naplnění smlouvy, která vyjasňuje náklady, které má účetní jednotka zahrnout do vyčíslení nákladů nutných k naplnění smlouvy při posuzování, zdali je smlouva ztrátová. Z přijetí novelizace do účetních pravidel nevyplýval žádný dopad do účetní závěrky.
- Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2018-2020, který zahrnuje novelizace následujících standardů: novelizace IFRS 9 Finanční nástroje vyjasňuje poplatky, které má účetní jednotka uvážit, když posuzuje, zdali jsou podmínky nového nebo modifikovaného finančního závazku podstatně odlišné od podmínek původního závazku (vyjasnění 10% testu). Novelizace IFRS 1 První přijetí IFRS zjednodušuje aplikaci IFRS 1 dceřinou společností, která se stává prvouživatелеm později, jak její mateřská společnost. Zjednodušení se týká ocenění kurzového rozdílu z převodu účetní závěrky. Novelizace IAS 41 Zemědělství odstraňuje požadavek na vyloučení daňových peněžních toků z ocenění reálné hodnoty, aby došlo k sesouhlasení s požadavky jiných standardů. Z přijetí novelizace do účetních pravidel nevyplýval žádný dopad do účetní závěrky.
- Novelizace IFRS 3 Podnikové kombinace, která pouze aktualizuje úpravu o relevantní odkazy na nový Koncepční rámec. Jde o formální novelizaci bez dopadu do účetní závěrky.
- Novelizace IFRS 16 Leasingy nazvaná Úlevy od nájemného v souvislosti s COVID-19 po 30. červnu 2021, která o jeden rok prodlužila změny v IFRS 16 přijaté v květnu 2020, které nájemcům poskytují výjimku při posuzování, zda úlevy na nájemném v souvislosti s pandemií COVID-19 představují modifikaci leasingu. Fond výjimku nevyužívá a z přijatých změn tak nevyplývá žádné dopady do účetní závěrky.

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

Do data schválení této účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS, které však nebyly k počátku běžného účetního období účinné a Fond je nepoužil při sestavování této účetní závěrky:

- V květnu 2017 byl vydán nový standard s označením IFRS 17 Pojistné smlouvy (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2021 nebo později odložená novelizací z června 2020 na 1. 1. 2023 a později), který přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejnění) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojišťovnictví. IFRS 17 nahradí současnou neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4. Fond působí v jiném odvětví, pojistné smlouvy nevykazuje a nový standard dle současného vyhodnocení nijak finanční situaci a výkonnost Fondu neovlivní.
- V lednu 2020 byla vydána novelizace IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky nazvaná Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2022 a později odložená novelizací z července 2020 na 1. 1. 2023 a později s retrospektivní účinností), která poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Novelizace ovlivní pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejich výši nebo okamžik jejich zachycení, stejně tak informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce. Novelizace vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku. Fond posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která zakazuje účetní jednotce snižovat pořizovací náklady o výnosy z prodeje výrobků vytvořených během zkušební fáze majetku, tj. před uvedením do stavu pro zamýšlené využití). Nově mají být tyto výnosy a též související náklady uznány ve výsledku hospodaření. Fond neočekává významný dopad této novelizace.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IAS 37 Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Náklady nutné k naplnění smlouvy (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která vyjasňuje náklady, které má účetní jednotka zahrnout do vyčíslení nákladů nutných k naplnění smlouvy při posuzování, zdali je smlouva ztrátová. Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- V květnu 2020 byl vydán Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2018-2020 (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), který zahrnuje novelizace následujících standardů: novelizace IFRS 9 Finanční nástroje vyjasňuje poplatky, které má účetní jednotka uvážit, když posuzuje, zdali jsou podmínky nového nebo modifikovaného finančního závazku podstatně odlišné od podmínek původního závazku (vyjasnění 10% testu). Novelizace IFRS 1 První přijetí IFRS zjednodušuje aplikaci IFRS 1 dceřinou společností, která se stává prvouživatelé později, jak její mateřská společnost. Zjednodušení se týká ocenění kurzového rozdílu z převodu účetní závěrky. Novelizace IAS 41 Zemědělství odstraňuje požadavek na vyloučení daňových peněžních toků z ocenění reálné hodnoty, aby došlo k sesouhlasení s požadavky jiných standardů. Fond neočekává žádný významný dopad z nově vydaných novelizací.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 3 Podnikové kombinace (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která pouze aktualizuje úpravu o relevantní odkazy na nový Konceptní rámec. Jde o formální novelizaci bez dopadu do účetní závěrky Fondu.
- V červnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 17 Pojistné smlouvy (účinnost pro roční účetní

závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která s cílem pomoci společnostem s implementací IFRS 17 v období zasaženém pandemií Covid-19 a usnadnit objasnění dopadu IFRS 17 na finanční výkonnost dotčených společností odkládá účinnost IFRS 17 na 1. 1. 2023 a později. Fond nespadá do rozsahu IFRS 17 a novelizace tak nebude mít žádný dopad na jeho účetní závěrku.

- V červenci 2020 byla vydána novelizace IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky nazvaná Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která odkládá účinnost novelizace z původního termínu 1. 1. 2022 na 1. 1. 2023 a později.
- V únoru 2021 byla vydána novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky nazvaná Zveřejnění účetních pravidel (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později). Úpravy vyžadují, aby účetní jednotky zveřejnily svá podstatná (angl. material) účetní pravidla spíše než svá významná (angl. significant) účetní pravidla a poskytují pokyny a příklady, které pomohou při rozhodování, která účetní pravidla v účetní závěrce zveřejnit. Fond posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- V únoru 2021 byla vydána novelizace IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby nazvaná Definice účetních odhadů (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později). Úpravy se zaměřují na účetní odhady a poskytují pokyny, jak rozlišit účetní pravidla a účetní odhady. Fond neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky.
- V březnu 2021 byla vydána novelizace IFRS 16 Leasingy nazvaná Úlevy od nájemného v souvislosti s COVID-19 po 30. červnu 2021 (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. dubna 2021 a později). Novelizace pouze o jeden rok prodlužuje úpravy přijaté v květnu 2020, které nájemcům poskytují výjimku při posuzování, zda úlevy na nájemném v souvislosti s pandemií COVID-19 představují modifikaci leasingu. Fond neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky.
- V květnu 2021 byla vydána novelizace IAS 12 Daně ze zisku nazvaná Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která zúží rozsah výjimky pro neuznání odložené daně u transakcí, u nichž existuje rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou aktiva nebo závazku při prvotním zachycení. Důvodem jsou rozdílné přístupy k uznání odložené daně u leasingových kontraktů. Fond posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- V prosinci 2021 byla vydána novelizace IFRS 17 Pojistné smlouvy nazvaná Prvotní použití IFRS 17 a IFRS 9 – srovnatelné informace (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která úzce novelizuje přechodná ustanovení IFRS 17 účinná pro ty účetní jednotky, které budou s IFRS 17 aplikovat poprvé i IFRS 9. Novelizace není účinná pro Fond, neboť IFRS 17 není relevantní pro činnost Fondu a Fond již IFRS 9 ve svých účetních postupech aplikuje.
- V září 2022 byla vydána novelizace IFRS 16 Závazky z leasingu ve zpětném leasingu (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která upravuje požadavky na ocenění závazku ze zpětného leasingu. Účinnost je retrospektivní a Fond bude analyzovat případný dopad do účetní závěrky, přičemž aktuálně žádný neočekává.
- V říjnu 2022 byla vydána novelizace IAS 1 Dlouhodobé závazky s kovenanty (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která vyjasňuje, jak podmínky, které musí účetní jednotka naplnit během 12ti měsíců následujících po rozvahovém dně ovlivňují

klasifikaci závazku ve výkazu finanční situace. Účinnost je retrospektivní a Fond bude analyzovat případný dopad do účetní závěrky.

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

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

- IFRS 14 Časové rozlišení při cenové regulaci (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard.
- Novelizace IAS 1 Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých (vydaná v lednu 2020 včetně novelizace z července 2020, která odkládá počátek účinnosti na 1. 1. 2023, resp. 1. 1. 2024).
- Novelizace IAS 1 Dlouhodobé závazky s kovenanty (vydaná v říjnu 2022 s účinností od 1. 1. 2024).
- Novelizace IFRS 16 Závazky z leasingu ve zpětném leasingu (vydaná v září 2022 s účinností 1. 1. 2024).

### 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

- 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.

- 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 29.

### 4. Změna účetních standardů

K datu 1. ledna 2022 Fond přijal všechny mezinárodní účetní standardy platné pro období začínající po 1. lednu 2022. Vzhledem k tomu, že Fond nevystupuje jako nájemce, Fond nevykazuje operativní leasing dle IFRS 16.



## 5. Výnosy z investičního majetku

Tis. Kč	2022	2021
Nájemné	24 123	17 474
Služby spojené s pronájmem	4 949	3 288
Přecenění investičního majetku	43 413	-17 787
Zisk/ztráta z prodeje aktiv	-8 675	17 892
Celkem	63 810	20 867

## 6. Správní náklady

Tis. Kč	2022	2021
Správa investičního majetku, provozní náklady	11 446	9 802
Opravy a udržování	701	1 124
Projektová dokumentace, znalecké posudky	1 994	1 703
Náklady na administraci	1 243	1 264
Náklady na obhospodařování	1 502	1 455
Náklady na audit a poradenské služby	3 916	3 027
Náklady na depozitáře	300	300
Spotřeba energie	725	563
Poplatky a provize	1 899	1 525
Odvoz odpadu	398	563
Ostatní správní náklady	2 712	1 916
Celkem	26 836	23 242

Ostatní správní náklady zahrnují především náklady na propagaci ve výši 816 tis. Kč (2021: 1 762 tis. Kč) a dále náklady na vedení evidence emise, ostatní služby související s provozem Fondu, náklady na pokuty a penále, náklady na opravné položky k pohledávkám a jiné náklady.

V roce 2022 ani v roce 2021 nebyly vypláceny odměny klíčovým členům vedení Fondu.

### Náklady na audit a poradenské služby

Tis. Kč	2022	2021
Právní a notářské služby	1 754	1 989
Účetní a daňové poradenství	1 932	908
Audit	230	130
Celkem	3 916	3 027

## 7. Ostatní provozní výnosy

Tis. Kč	2022	2021
Přijaté plnění z pojistné události	0	55

Smluvní pokuty	17	0
Ostatní provozní výnosy	2	3
Celkem	19	58

## 8. Ostatní provozní náklady

Tis. Kč	2022	2021
Pojištění	315	362
Daně a poplatky	792	803
Ostatní provozní náklady	4 052	3 142
Celkem	5 159	4 307

## 9. Finanční výnosy

Tis. Kč	2022	2021
Úrokové výnosy - banky	0	3
Úroky z poskytnutých půjček	192	10 936
Kurzové zisky	107	0
Přecenění dlouhodobých pohledávek/závazků	22 730	0
Celkem	23 029	10 939

Finanční výnosy jsou tvořeny úrokovými výnosy z poskytnutých půjček, kurzovými zisky, přeceněním a částečným zrušením přecenění u závazků a pohledávek, a dále z přecenění dlouhodobé pohledávky za společností ASTRON print, s.r.o.

## 10. Finanční náklady

Tis. Kč	2022	2021
Nákladové úroky	12 729	7 304
Bankovní poplatky	86	86
Úschova CP	6	6
Ostatní finanční náklady, kurzové rozdíly	76	72
Celkem	12 897	7 468

## 11. Daň z příjmu

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 Fond vykázal závazek z titulu daně z příjmů z důvodu nižší 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	2022	2021
Daň z příjmu z běžné činnosti - splatná	3 207	2 902
Daň z příjmu z běžné činnosti - odložená	6 749	1 818
Celkem	9 956	4 720

Následující tabulka zobrazuje výpočet efektivní sazby daně:

Splatná daň z příjmu:

Tis. Kč	2022	2021
Zisk před zdaněním dle IFRS	41 966	-3 153
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem	-66 143	6 893
Zisk před zdaněním dle CAS	-24 177	3 740
Úprava na daňový základ – nedaňové náklady	88 340	54 718
Položky snižující základ daně	-25	-423
Daňový základ	64 138	58 035
Daň vypočtena při použití platné sazby	3 207	2 902
Splatná daň z příjmů ve výši 5 %	3 207	2 902
Daň z příjmů	3 207	2 902
Odložená daň (viz bod 21)	6 749	1 818
Efektivní sazba daně IFRS	23,72 %	-

## 12. Investiční majetek

Tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Stav k 1. lednu	706 439	712 951
Přirůstky	184 462	108 575
Úbytky	-87 523	-54 704
Majetek určený k prodeji	47 233	-31 512
Dopad změn reálné hodnoty	43 413	-28 871
Stav k 31. prosinci	894 024	706 439

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 a následně přeceňován znaleckým posudkem, vždy ke konci účetního období. V průběhu sledovaného období nedošlo ke změnám trhu, které by významně ovlivnily cenu majetku.

Tržní hodnota nemovitostí, které jsou zastaveny ve prospěch věřitelů, činí k 31. prosinci 2022 celkově 796 990 tis. Kč.

### 13. Investice do podniků pod společným vlivem

Podnik pod společným vlivem	Oblast působení	Země působení	Vlastní kapitál		Investice				
			2022	2021	2022	Změna	Přecenění	2021	Pořízení
Prague North Enterprise a.s.	Pronájem nemovitosti, provádění staveb	Česká republika	50 %	50 %	36 934	-4 787	6 034	41 721	30 900
Residenz Heidenau Projekt GmbH	Výstavba a prodej nemovitosti	Německo	50 %	N/A	177	-213	-213	N/A	390
<b>Celkem</b>					<b>37 111</b>	<b>-5 000</b>	<b>5 821</b>	<b>41 721</b>	<b>31 207</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. prosinci 2020 přeceněna na reálnou hodnotu znaleckým posudkem.

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

	31. 12. 2022
Rozvaha	tis. Kč
Krátkodobá aktiva	2 124
z toho peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	108
Dlouhodobá aktiva	110 448
Krátkodobé závazky	1 611
Dlouhodobé závazky	50 672
Výkaz zisku a ztráty	2022
Tržby	3 779
Odpisy hmotných a nehmotných aktiv	1 637
Úrokové výnosy	2
Provozní výsledek hospodaření	-138
Výsledek hospodaření za účetní období	-116

Přijaté dividendy z podniku pod společným vlivem byly v roce 2022 ve výši 0 tis. Kč.



Fond v průběhu roku 2022 nabyl 50 % podíl ve společnosti Residenz Heidenau Projekt GmbH (dále jen „RHP“) se sídlem Hardenbergstraße 7, 10623 Berlin, Spolková republika Německo. Jedná se SPV společnost určenou k výstavbě a prodeji bytů. Investice byla k 31. prosinci 2022 přeceněna na reálnou hodnotu znaleckým posudkem.

	31. 12. 2022
Rozvaha	EUR
Krátkodobá aktiva	793
z toho peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	793
Dlouhodobá aktiva	2 10
Krátkodobé závazky	1 878
Dlouhodobé závazky	1 000
Výkaz zisku a ztráty	2022
Ostatní provozní náklady	2 396
Provozní výsledek hospodaření	-2 396
Výsledek hospodaření za účetní období	-2 396

#### 14. Ostatní finanční aktiva

Ostatní finanční aktiva jsou tvořena dlouhodobou pohledávkou v původní výši 9 680 tis. Kč za společností ASTRON print s.r.o. se splatností 31. prosince 2026. Pohledávka byla částečně uhrazena a přeceněna. Její reálná hodnota byla k 31. prosinci 2022 ve výši 4 185 tis. Kč (k 31. prosinci 2021 ve výši 8 041 tis. Kč).

#### 15. Majetek určený k prodeji

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

Tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Majetek určený k prodeji do 1 roku	36 328	83 561
Celkem	36 328	83 561

#### 16. Poskytnuté půjčky

Tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Půjčky	47 192	0
Celkem	47 192	0
Dlouhodobé	0	0
Krátkodobé	47 192	0
Celkem	47 192	0

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

Půjčka	Pohledávka k 31.12.2022	Rok splatnosti	Úroková míra
PNE	47 192	2023	3M PRIBOR+1,5 %
Celkem	47 192		

## 17. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva

Tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Pohledávky z obchodních vztahů	2 275	4 149
Poskytnuté provozní zálohy	7 432	6 933
Poskytnuté zálohy na DPPPO	4 150	2 691
Dohadné účty aktivní	5 643	2 222
Celkem	19 500	16 601
Krátkodobé	19 500	16 601
Dlouhodobé	0	0
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	19 500	16 601

## 18. Peníze a peněžní ekvivalenty

Tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Běžné účty u bank	21 645	13 408
Celkem	21 645	13 408

## 19. Časové rozlišení aktiv

Tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Náklady příštích období	142	147
Celkem	142	147

## 20. Vlastní kapitál a čistá aktiva připadající k investičním akciím

K 31. prosinci 2022 byl upsaný základní kapitál ve výši 2 000 tis. Kč a tvořilo ho 100 000 ks (k 31. prosinci 2021: 100 000 ks) zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem představenstva.

Fond dále vydává investiční akcie. K 31. prosinci 2022 Fond emitoval 540 371 000 ks investičních akcií (k 31. prosinci 2021: 540 371 000 ks).

## Fondový kapitál

V Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks)	100 000	100 000
Fondový kapitál zakladatelské části (Kč)	1 760 884	1 760 884
Fondový kapitál na zakladatelskou akcii (Kč):	17,61	17,61
Počet vydaných investičních akcií (ks)	540 371 000	540 371 000
Fondový kapitál investiční části (Kč)	606 596 216	574 586 197
Fondový kapitál na investiční akcii (Kč):	1,1225	1,0633

## Zisk na akcii

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Zisk/ztráta na zakladatelskou akcii (Kč)	0	0
Zisk/ztráta na investiční akcii (Kč)	0,0592	0

## 21. Půjčky a úvěry

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Půjčky od nebankovních subjektů	243 668	223 698
Celkem	243 668	223 698
Dlouhodobé	150 121	214 708
Krátkodobé	93 547	8 990
Celkem	243 668	223 698

K 31. prosinci 2022 a k 31. prosinci 2021 jsou podmínky pro úročené dlouhodobé závazky následující:

Půjčka	Závazek k 31.12.2022	Závazek k 31.12.2021	Rok splatnosti	Úroková míra
Raiffeisen Leasing, s.r.o.	62 599	77 558	2028	4,10 %
Raiffeisen Leasing, s.r.o.	52 528	42 762	2029	3M PRIBOR
Raiffeisen Leasing, s.r.o.	0	1 245	2023	1M PRIBOR
Raiffeisen Leasing, s.r.o.	15 805	0	2039	3M EURIBOR+3,5%
Raiffeisen Leasing, s.r.o.	64	0	2025	1M PRIBOR+2,5%
OR Holding	3 780	4 849	2030	4,00 %
OR Holding	0	12 892	2023	1,90 %
PLUMLOV s.r.o.	0	12 788	2023	4,00 %
Park Kbely s.r.o.	0	18 011	2023	4,00 %
Alan Gütl	3 871	4 615	2028	2,00 %
Alan Gütl	0	14 605	2023	4,00 %
Alan Gütl	0	6 648	2023	0,00 %
Alan Gütl	0	3 917	2023	3,50 %
Alan Gütl	0	95	2023	6,00 %

Vinohrady Investment	11 474	14 723	2030	4,00 %
Celkem	150 121	241 708		

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

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

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

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

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

## 22. Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

Tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Závazky z obchodních vztahů	13 680	12 480
Přijaté kauce	3 009	1 618
Přijaté provozní zálohy	59 451	5 537
Závazky vůči akcionářům	60 064	
Dohadné účty pasivní	7 339	4 698
Závazky z titulu DPH	4 557	0
Ostatní závazky	3	4



Celkem	148 103	24 337
Dlouhodobé	21 135	1 457
Krátkodobé	126 968	22 880
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	148 103	24 337

Přijaté provozní zálohy jsou tvořeny přijatými zálohami nájemníků na energie a služby (2 122 tis. Kč), přijatými zálohami budoucích kupujících na budoucí odkup nemovitostí (39 041 tis. Kč) a pozastávkami vůči dodavatelům stavebních prací (18 288 tis. Kč). Závazky vůči akcionářům představují závazek emitovat nové investiční akcie z titulu fúze sloučením se společnostmi Rakevet s.r.o. a Rezidence Toužimská s.r.o. Tento závazek byl vypořádán v únoru 2023 emisí nových akcií.

### 23. Odložený daňový závazek

Tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Odložený daňový závazek	49 898	39 989
Celkem	49 898	39 989

Výše odloženého daňového závazku byla k 31. prosinci 2022 stanovena 5% sazbou daně jednotlivě z rozdílů zůstatkové účetní a daňové hodnoty investičního majetku ve výši 930 352 tis. Kč (2021: 790 000 tis. Kč), finančních investic ve výši 5 821 tis. Kč (2021: 10 821 tis. Kč) a pohledávek ve výši -1 412 tis. Kč (2021: -1 047 tis. Kč).

### 24. Časové rozlišení pasiv

Tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Výnosy příštích období	60	8
Výdaje příštích období	10 040	5 539
Celkem	10 040	5 547

### 25. Hodnoty předané k obhospodařování

Fond v účetním období předal hodnoty k obhospodařování ve výši 1 060 127 tis. Kč (2021: 869 918 tis. Kč).

### 26. Transakce se spřízněnými osobami

Fond evidoval za sledovaná období následující vztahy se spřízněnými osobami.

Tis. Kč	31. 12. 2022		2022	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
Ing. Alan Gütl	0	29 525	0	834
Olperer s.r.o.	0	2 057	0	100
Kaserer a.s.	0	0	0	0

Ugav s.r.o.	0	13 067	0	453
Prague North Enterprise a.s.	47 670	0	74 747	1 043
Park Kbely s.r.o.	15	20 795	0	13 955
Celkem	47 685	65 444	74 747	16 385

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

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

Informace ohledně fúze

Niže uvedená tabulka představuje přehled majetku a závazků, které Fond nabyl v rámci podnikových kombinací k 1. lednu 2022.

Tis. Kč	Rakevet s.r.o. a Rezidence Toužimská s.r.o.
Investiční majetek	71 080
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	38
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	962
Aktiva celkem	72 080
Vlastní kapitál celkem	0
Půjčky a úvěry	6 187
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	2 644
Závazky vůči akcionářům (závazek vyemitovat)	60 064
Odložený daňový závazek	3 160
Časové rozlišení pasiv	25
Pasiva celkem	72 080

## 27. Finanční nástroje – řízení rizik

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

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

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

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

### 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 měř 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. 2022	31. 12. 2021
Investiční majetek	84,33 %	81,21 %
Dlouhodobá aktiva držená k prodeji	3,43 %	9,61 %
Investice do podniků pod společným vlivem	3,50 %	4,80 %
Ostatní finanční aktiva	0,39 %	0,92 %
Celkem	91,65 %	96,53 %

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
K 31. prosinci 2022					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	21 645	0	0	0	21 645
Poskytnuté půjčky	0	47 192	0	0	47 192
Ostatní finanční aktiva	0	0	4 185	0	4 185
<b>Celkem</b>	<b>21 645</b>	<b>47 192</b>	<b>4 185</b>	<b>0</b>	<b>73 022</b>
Přijaté úvěry a půjčky	0	93 547	64	150 057	243 668
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>93 547</b>	<b>64</b>	<b>150 057</b>	<b>243 668</b>
<b>Gap</b>	<b>21 645</b>	<b>-46 355</b>	<b>4 121</b>	<b>-150 057</b>	<b>-170 647</b>

Tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. Do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
K 31. prosinci 2022					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	13 408	0	0	0	13 408
<b>Celkem</b>	<b>13 408</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13 408</b>
Přijaté úvěry a půjčky	0	8 990	147 759	66 949	223 698
<b>Celkem</b>	<b>13 408</b>	<b>-8 990</b>	<b>-147 759</b>	<b>-66 949</b>	<b>-210 290</b>
<b>Gap</b>	<b>13 408</b>	<b>-8 990</b>	<b>-147 759</b>	<b>-66 949</b>	<b>-210 290</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. prosinci 2022 a 31. prosinci 2021 Fond vykazoval převažující část aktiv a závazků v Kč.

## Úvěrové riziko

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

Fond investuje zejména

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

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

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

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

### Analýza úvěrového rizika

Rating k 31. 12. 2022	Bez ratingu	Celkem
Investiční majetek	894 024	894 024
Majetek určený k prodeji	36 328	36 328
Investice do podniků pod společným vlivem	37 111	37 111
Poskytnuté půjčky	47 192	47 192
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	23 827	23 827
Peníze a peněžní ekvivalenty	21 645	21 645
Celkem	1 060 127	1 060 127

Rating k 31. 12. 2021	Bez ratingu	Celkem
Investiční majetek	706 439	706 439
Majetek určený k prodeji	83 561	83 561
Investice do podniků pod společným vlivem	41 721	41 721
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	24 789	24 789
Peníze a peněžní ekvivalenty	13 408	13 408
Celkem	869 918	869 918

## 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	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
K 31. prosinci 2022						
Investiční majetek	0	0	0	0	894 024	894 024
Majetek určený k prodeji	0	36 328	0	0	0	36 328
Investice do podniků pod společným vlivem	0	0	0	0	37 111	37 111
Poskytnuté půjčky	0	47 192	0	0	0	47 192
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	19 500	0	0	4 185	0	23 685
Časové rozlišení aktiv	142	0	0	0	0	142
Peníze a peněžní ekvivalenty	21 645	0	0	0	0	21 645
<b>Celkem</b>	<b>41 287</b>	<b>83 520</b>	<b>0</b>	<b>4 185</b>	<b>931 135</b>	<b>1 060 127</b>
Úvěry a půjčky	0	93 547	64	150 057	0	243 668
Obchodní a ostatní závazky	126 969	0	21 135	0	0	148 103
Odložený daňový závazek	0	0	49 898	0	0	49 898
Časové rozlišení pasiv	10 100	0	0	0	0	10 100
Vlastní kapitál a čistá aktiva připadající k investičním akciím	0	0	0	0	608 357	608 357
<b>Celkem</b>	<b>137 069</b>	<b>93 547</b>	<b>71 097</b>	<b>150 057</b>	<b>608 357</b>	<b>1 060 127</b>
Gap	-95 782	-10 027	-71 097	-145 872	322 778	0
Kumulativní gap	-95 782	-105 810	-176 906	-322 778	0	-

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. Do 1 roku	Od 1 roku	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
K 31. prosinci 2021						
Investiční majetek	0	0	0	0	706 439	706 439
Majetek určený k prodeji	0	83 561	0	0	0	83 561
Investice do podniků pod společným	0	0	0	0	41 721	41 721

vlivem						
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	16 601	0	0	8 041	0	24 642
Časové rozlišení aktiv	147	0	0	0	0	147
Peníze a peněžní ekvivalenty	13 408	0	0	0	0	13 408
<b>Celkem</b>	<b>30 155</b>	<b>83 561</b>	<b>0</b>	<b>8 041</b>	<b>748 160</b>	<b>869 918</b>
Úvěry a půjčky	0	8 990	147 759	66 949	0	223 698
Obchodní a ostatní závazky	22 880	0	1 457	0	0	24 337
Odložený daňový závazek	0	0	39 989	0	0	39 989
Časové rozlišení pasiv	5 547	0	0	0	0	5 547
Vlastní kapitál a Čistá aktiva připadající k investičním akciím	0	0	0	0	576 347	576 347
<b>Celkem</b>	<b>28 428</b>	<b>8 990</b>	<b>189 205</b>	<b>66 949</b>	<b>576 347</b>	<b>869 918</b>
<b>Gap</b>	<b>1 727</b>	<b>74 571</b>	<b>-189 205</b>	<b>-58 908</b>	<b>171 814</b>	<b>0</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>1 727</b>	<b>76 299</b>	<b>-122 906</b>	<b>-171 814</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.

## 28. Klasifikace finančních nástrojů

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

Fond zveřejňuje informace požadované účetním standardem IFRS 7. Fond vykazuje všechna finanční aktiva a finanční závazky v kategorii FVTPL (reálná hodnota 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.

## 29. Reálná hodnota aktiv a závazků

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

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

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

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

Ostatní aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

Pozice v rámci úrovně 3 zahrnuje jeden nebo více významných vstupů, jež nejsou na trhu přímo zjistitelné. Odpovědnost za oceňování pozice na reálnou hodnotu je na Administrátoru Fondu. Mezi aktiva, která jsou 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, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjistitelná. 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 častějším.

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 společnosti je použita kombinace následujících elementárních oceňovacích metod a přístupů:

- Metody výnosové
- Metoda porovnání
- Metody zjištění věcné hodnoty – majetkové
- Metoda účetní hodnoty
- Metoda likvidační

Krátkodobé pohledávky a závazky

Krátkodobé pohledávky a závazky se splatnosti 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.

Pokladní hotovost

Vykázané hodnoty krátkodobých instrumentů v zásadě odpovídají jejich reálné hodnotě.

V roce 2020 a 2019 neproběhly žádné přesuny mezi jednotlivými úrovněmi aktiv oceňovanými reálnou hodnotou.

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

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

	ročního výnosu (příjmu) z tržního nájemného na m <sup>2</sup> a kapitalizační míry. Použita u 4 objektů (stavba č.p. 1107, č.p. 1108, č.p. 1116, č.p. 1121)	- Očekávaný růst tržního nájemného  - Výpadky z nájmu  - Míra obsazenosti  - Úlevy z nájemného  - Diskontní míra  Kapitalizační míra (yield) 7,00 %	- Očekávaný růst tržního nájemného bude vyšší  - Období výpadku z nájmu a úlevy z nájemného budou kratší  - Míra obsazenosti bude vyšší  - Diskontní míra bude nižší  - Kapitalizační míra (yield) bude nižší
Investice do podniků pod společným vlivem	Majetková metoda (na principu reálných hodnot) vycházející z tržní hodnoty jednotlivých složek majetku a závazků.	- hodnoty majetku, které jsou zjištěny samostatně pro jednotlivé jeho části	Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě, že:  - cena za m <sup>2</sup> bude vyšší  - reálné hodnoty aktiv použitých při srovnání budou vyšší
Dlouhodobá pohledávka	Reálná hodnota pohledávky. Nominální hodnota pohledávky je podrobena korekci, která je odůvodnitelná z časového hlediska a zohledňuje časový interval mezi dnem ocenění a splacení (tj. 5 let). Reálná hodnota neobsahuje žádné srážky z titulu rizika nezaplacení pohledávky.	- Očekávaný budoucí tok z pohledávky  - 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
K 31. 12. 2022				
Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Investiční majetek	0	0	894 024	894 024
Majetek určený k prodeji	0	0	36 328	36 328
Investice do podniků pod společným vlivem	0	0	37 111	37 111
Poskytnuté půjčky	0	0	47 192	47 192
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	0	0	23 827	23 827
Peníze a peněžní ekvivalenty	0	21 645	0	21 645
Finanční aktiva celkem	0	21 645	1 038 482	1 060 127
Půjčky a úvěry	0	243 668	0	243 668



Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	0	0	158 204	158 204
Finanční závazky celkem	0	243 668	158 204	401 871
Celkem	0	-222 023	880 728	658 255

Tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. 12. 2021				
Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Investiční majetek	0	0	706 439	706 439
Majetek určený k prodeji	0	0	83 561	83 561
Investice do podniků pod společným vlivem	0	0	41 721	41 721
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	0	0	24 789	24 789
Peníze a peněžní ekvivalenty	0	13 408	0	13 408
Finanční aktiva celkem	0	13 408	856 510	869 918
Půjčky a úvěry	0	223 698	0	223 698
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	0	0	29 884	29 884
Finanční závazky celkem	0	223 698	29 884	253 582
Celkem	0	-210 290	826 626	616 336
K 31. 12. 2021				

## 10. Následné události

Po rozhodném dni došlo k uzavření smlouvy o pověření jiného ve vedení účetnictví. Do data sestavení účetní závěrky nedošlo k žádným dalším významným událostem, které by měly vliv na sestavení této účetní závěrky.

V Praze dne 2. 5. 2023

Maloja Investment SICAV a.s.  
AMISTA investiční společnost, a.s.  
člen představenstva  
Ing. Michal Kusák, Ph.D.,



Zpráva auditora

OPIS

# Zpráva nezávislého auditora

o ověření  
účetní závěrky

k 31. prosinci 2022

Maloja Investment SICAV a.s.

Praha, květen 2023



## 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 79  
DIČ: CZ05259797  
Statutární orgán: AMISTA investiční společnost, a.s., člen představenstva, při výkonu funkce zastupuje Ing. Michal Kusák, Ph.D., pověřený zmocněnec  
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 2022 až 31. prosince 2022  
Příjemce zprávy: akcionáři společnosti

## Údaje o auditorské společnosti

Název společnosti: AUDIT ONE s.r.o.  
Evidenční číslo auditorské společnosti: č. 604  
Sídlo: Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8 Karlín  
Zápis proveden u: Městského soudu v Praze  
Zápis proveden pod číslem: oddíl C, číslo vložky 345046  
IČO: 099 38 41  
DIČ: CZ09938419  
Telefon: +420 771 224 893  
E-mail: [info@auditone.cz](mailto:info@auditone.cz)  
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. 2022, výkazu o úplném výsledku hospodaření, přehledu o změnách vlastního kapitálu, přehledu o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím, výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2022 a komentáře k účetním výkazům, který 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. 2022, finanční výkonnosti a peněžních toků za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022 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 nemovitostního portfolia

Hodnota nemovitostního portfolia účetní jednotky představuje k datu účetní závěrky více jak 87 % celkové bilanční sumy.

Podle požadavků platné legislativy promítnutých do stanov účetní jednotky a statutu fondu schváleného Českou národní bankou, přeceňuje účetní jednotka svoje nemovitosti k rozvahovému dni na reálnou hodnotu.

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

Informace o přecenění nemovitostí na reálnou hodnotu je uvedena v bodech 2, 12 a 15 komentáře k účetním výkazům.

Ocenění majetkové účasti

Hodnota majetkových účastí účetní jednotky představuje k datu účetní závěrky významnou část bilanční sumy.

Podle požadavků platné legislativy promítnutých do stanov účetní jednotky a statutu fondu schváleného Českou národní bankou, přeceňuje účetní jednotka majetkové účasti k rozvahovému dni na reálnou hodnotu.

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

Informace o přecenění majetkových účastí na reálnou hodnotu je uvedeno v bodech 2 a 13 komentáře k účetním výkazům.

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 nemovitostního portfolia.

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 účetním výkazům.

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 majetkových účastí účetní jednotky.

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



#### Ostatní informace uvedené ve výroční finanční zprávě

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

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 obdržných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

#### Odpovědnost představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit za účetní závěrku

Představenstvo 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 představenstvo povinno 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 představenstvo plánuje zrušení účetní jednotky nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí 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 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 představenstvo, dozorčí 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 představenstvo, dozorčí 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 účetní jednotky nás dne 7. 6. 2022 určila valná hromada účetní jednotky. Auditorem účetní jednotky jsme druhým rokem.

### 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 02. 05. 2023 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

### Poskytování neauditorských služeb

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

### Zpráva o souladu s nařízením o ESEF

Provedli jsme zakázku poskytující přiměřenou jistotu, jejímž předmětem bylo ověření souladu účetní závěrky obsažené ve výroční finanční zprávě s ustanoveními nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/815 ze dne 17. prosince 2018, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES, pokud jde o regulační technické normy specifikace jednotného elektronického formátu pro podávání zpráv („nařízení o ESEF“), která se vztahují k účetní závěrce.

### *Odpovědnost představenstva*

Za vypracování účetní závěrky v souladu s nařízením o ESEF je zodpovědné představenstvo Účetní jednotky. Představenstvo Účetní jednotky nese odpovědnost mimo jiné za:

- návrh, zavedení a udržování vnitřního kontrolního systému relevantního pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- sestavení účetní závěrky obsažené ve výroční finanční zprávě v platném formátu XHTML.

### *Odpovědnost auditora*

Naším úkolem je vyjádřit na základě získaných důkazních informací názor na to, zdali účetní závěrka obsažená ve výroční finanční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF. Tuto zakázku poskytující přiměřenou jistotu jsme provedli podle mezinárodního standardu pro ověřovací zakázky ISAE 3000 (revidované znění) – „Ověřovací zakázky, které nejsou auditem ani prověrkou historických finančních informací“ (dále jen „ISAE 3000“).

Charakter, načasování a rozsah zvolených postupů závisí na úsudku auditora. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že ověření provedené v souladu s výše uvedeným standardem ve všech případech odhalí případný existující významný (materiální) nesoulad s požadavky nařízení o ESEF.



V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

- seznámili jsme se s požadavky nařízení o ESEF,
- seznámili jsme se s vnitřními kontrolami Účetní jednotky relevantními pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- identifikovali a vyhodnotili jsme rizika významného (materiálního) nesouladu s požadavky nařízení o ESEF způsobeného podvodem nebo chybou a
- na základě toho navrhli a provedli postupy s cílem reagovat na vyhodnocená rizika a získat přiměřenou jistotu pro účely vyjádření našeho závěru.

Cílem našich postupů bylo posoudit, zdali účetní závěrka, která je obsažena ve výroční finanční zprávě, byla sestavena v platném formátu XHTML.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho závěru.

#### *Závěr*

Podle našeho názoru účetní závěrka Účetní jednotky za rok končící 31. prosince 2022 obsažená ve výroční finanční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

V Praze dne 2. května 2023



Ing. Jakub Kovář  
evidenční číslo auditora 1959  
AUDIT ONE s.r.o.  
evidenční číslo auditorské společnosti 604

OPIS