

Výroční finanční zpráva

2023

Maloja Investment SICAV a.s.

za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023



Tento dokument vytvořený ve formátu PDF představuje neoficiální verzi Výroční finanční zprávy emitenta kótovaných cenných papírů za rok 2023.

Dokument obsahově odpovídá oficiální Výroční finanční zprávě emitenta kótovaných cenných papírů za rok 2023 připravené v souladu s platnou regulací jednotný elektronický formát pro podávání zpráv (ESEF) ve formátu XHTML.

Obsah

Obsah	2
Čestné prohlášení.....	4
Informace pro akcionáře	5
Přehled podnikání, stav majetku investičního Fondu a majetkových účastí.....	17
Profil Fondu a skupiny	23
Zpráva o vztazích	33
Účetní závěrka k 31. 12. 2023	37
Komentář k účetním výkazům k 31.12.2023	41
Zpráva auditora	68

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

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	Maloja Investment SICAV a.s., IČO: 052 59 797, se sídlem Mladoboleslavská 1108, Kbely, Praha 9, PSČ 197 00 obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21746
Účetní období	Období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023
Investiční část Fondu	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.
Neinvestiční část Fondu	Ostatní jmění Fondu nespádající do Investiční části Fondu ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.

Pro účely výroční finanční zprávy 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. 72/2014 Sb.m.s.
Zákon o auditorech	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
Zákon o daních z příjmů	Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o účetnictví	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZMSSD	Zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, ve znění pozdějších předpisů

Čestné prohlášení

Jako oprávněná osoba Fondu, tímto prohlašuji, že dle mého nejlepšího vědomí, podává vyhotovená 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 finanční 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 26. 4. 2024



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

Tento dokument vytvořený ve formátu PDF představuje neoficiální verzi Výroční finanční zprávy emitenta kótovaných cenných papírů za rok 2023.

Dokument obsahově odpovídá oficiální Výroční finanční zprávě emitenta kótovaných cenných papírů za rok 2023 připravené v souladu s platnou regulací jednotný elektronický formát pro podávání zpráv (ESEF) ve formátu XHTML.

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

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

Rozhodování valné hromady upravuje článek 26 stanov Fondu:

Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomní 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 akcie 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 mezitímní 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 stanovy svěřují do působnosti valné hromady.

1.2 Statutární orgán Fondu jako mateřské společnosti

Představenstvo	AMISTA investiční společnost, a.s. IČO: 274 37 558 Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00	(od 1. 1. 2021)
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:

- řídít činnost společnosti a zabezpečovat její obchodní vedení,
- provádět usnesení přijatá valnou hromadou,
- zabezpečovat řádné vedení účetnictví společnosti,
- předkládat valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku společnosti a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát,
- svolávat valnou hromadu,
- vyhotovovat nejméně jednou za rok pro valnou hromadu zprávu o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku,
- 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 statutárnímu orgánu nesmí být v souladu s obecně závaznými právními předpisy týkajícími se obhospodařování investičních fondů udělovány ze strany akcionářů Fondu jakékoliv pokyny týkající se obhospodařování Fondu, není statutární orgán oprávněn požádat nejvyšší orgán Fondu v souladu s ust. § 51 odst. 2 ZOK o udělení pokynu týkajícího se obchodního vedení. Statutární orgán však může požádat o sdělení nezávazného stanoviska či doporučení týkajícího se obchodního vedení další (poradní) orgány Fondu či jiné subjekty, a to za podmínek určených statutem Fondu či vnitřními předpisy Fondu.

1.3 Dozorčí rada Fondu jako mateřské společnosti

Předseda dozorčí rady:	Ing. Alan Gütl narozen: 13. 5. 1967 vzdělání: vysokoškolské	(od 1. 1. 2021)
Člen dozorčí rady:	Drs. Ing. Petrus Hermanus Maria Winkelman narozen: 8. 12. 1962 vzdělání: vysokoškolské	(od 1. 1. 2021)
Člen dozorčí rady:	Eugen Roden narozen: 8. 7. 1949 vzdělání: středoškolské	(od 1. 1. 2021)

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

Do působnosti 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 jejích členů. K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční přítomných členů výboru pro audit.

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

1.5 Politika rozmanitosti Fondu jako mateřské společnosti

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

4.1 Ostatní vedoucí osoby

Žádné další osoby nemají funkci vedoucí osoby ve Fondu.

4.2 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

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 vlastním 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 vlastním 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 599 830 229 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 finanční zprávy. Poplatky a náklady Fondu jsou hrazeny z Investiční části Fondu. Náklady na audit činily v tomto Účetní období 190 tis. Kč bez DPH.

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 finanční 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 zapisovaném základním kapitálu (%)	100	
Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci Účetního období (ks)	100 000	599 830 229
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 nenastaly žádné významné události s ohledem na strukturu vlastního kapitálu společnosti.

Dceřiné společnosti:

Prague North Enterprise a.s. Základní kapitál: 30 000 000,- Kč, Vlastní kapitál: 59 586 tis. Kč

Residenz Heidenau Projekt GmbH, Základní kapitál: 25 000 EUR, Nepokrytá ztráta : 128 180 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 vlastníci 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
Právnícké 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, nestanoví-li zákon jinak.

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

Dozorčí rada dále dle stanov Fondu:

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

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, změní 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 Měst-ským soudem v Praze pod sp. zn. B 21746
Účetní období	Období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

1. Přehled podnikání

Investiční cíl a strategie

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

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

Druhy majetkových hodnot

Nemovité věci, včetně jejich součástí a příslušenství

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

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

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

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

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

Akcie, podíly, resp. jiné formy účastí na společnostech

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

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

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

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

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

Majetek nabytý při uskutečňování procesu přeměny obchodních společností.

Fond, má možnost uskutečnit:

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

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

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

Vklady v bankách nebo zahraničních bankách

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

Poskytování úvěrů a zápůjček

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

Pohledávky z obchodního styku a úvěrové pohledávky

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

Doplňková aktiva

Fond může investovat do následujících složek doplňkových aktiv:

- dluhopisy, resp. obdobné cenné papíry představující právo na splacení dlužné částky, vydávané státy nebo obchodními společnostmi;
- tuzemské akcie, tj. vydané emitentem se sídlem umístěným na území České republiky;

- zahraniční akcie, tj. vydané emitentem se sídlem umístěným mimo území České republiky;
- cenné papíry investičních fondů;
- hypoteční zástavní listy;
- nástroje peněžního trhu.

Likvidní aktiva

Likvidní část majetku Fondu může být investována krátkodobě zejména do:

- vkladů, se kterými je možno volně nakládat, anebo termínovaných vkladů se lhůtou splatnosti nejdéle jeden rok, pokud se jedná o vklady u bank, poboček zahraničních bank nebo zahraničních bank, jež dodržují pravidla obezřetnosti podle práva Evropských společenství nebo pravidla, která ČNB považuje za rovnocenná;
- cenných papírů vydaných fondy kolektivního investování;
- státních pokladničních poukázek a obdobných zahraničních cenných papírů;

dluhopisů nebo obdobných zahraničních cenných papírů se zbytkovou dobou splatnosti nejdéle tři roky, které jsou obchodovány na regulovaném trhu s investičními nástroji se sídlem v členském státě Evropské

2. Činnost Fondu a skupiny v účetním období

V účetním období se Fond zaměřil na zhodnocování svých aktiv.

Dle rozhodnutí vedení Fondu z minulého účetního období, byl uskutečněn prodej projektu výstavby polyfunkčního domu SO 01 a tomu přílehlých pozemků. Část finančních prostředků z prodeje Fond investoval do dokončení výstavby polyfunkčního domu v Libni.

Výstavba polyfunkčního domu v Libni byla dokončena, dům byl zkolaudován. Po kolaudaci zahájil Fond prodej a pronájem bytových i komerčních jednotek.

Fond poskytl finanční prostředky dceřině společnosti Residenz Heidenau Projekt GmbH na pokračování realizace developerského projektu pro rezidenční výstavbu v obci Heidenau, okres Dresden v Německu a dceřině společnosti Prague North Enterprise a.s. na zahájení výstavby filmového ateliéru v k.ú. Kbely.

Další část finančních prostředků z prodeje projektu SO 01 a finanční prostředky z prodeje bytových a nebytových jednotek v Libni, Fond použil na ponížení dlouhodobých závazků.

Další činnosti Fondu směřovali na revitalizaci areálu Kbely, kde Fond uskutečnil dokončení obchodně-administrativního centra SO 02. Obchodně-administrativní centrum bylo ke konci účetního období z 95 % pronajaté.

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 216 216 tis. Kč před zdaněním. Zisk je tvořen zejména výnosy z prodeje investičního majetku ve výši 206 243 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 -617 tis. Kč před zdaněním a u společnosti Residenz Heidenau Projekt GmbH skončilo v Účetním období hospodářským výsledkem – 151 tis. EUR.

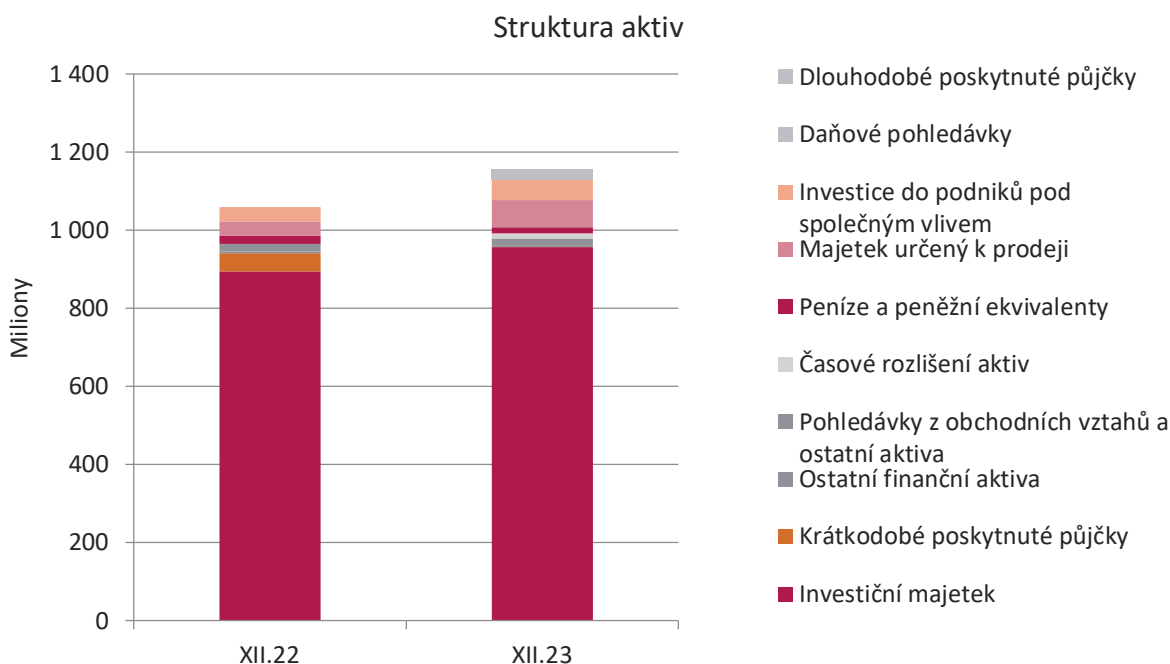
4. Stav majetku investiční části Fondu a skupiny

Hodnota portfolia Fondu meziročně vzrostla o 11,35 % (tj. o 120 338 tis. Kč). Nárůst aktiv byl způsoben zejména nárůstem hodnoty nemovitostí o celkem 132 220 tis. Kč, což bylo způsobeno zvýšením reálné hodnoty nemovitostí a dokončením stavby bytového domu Loko Libeň. Vzorstla hodnota časového rozlišení aktiv o 13 029 tis. Kč což bylo způsobeno převážně prodejem dvou bytových jednotek na přelomu roku 2023 a 2024. Dále byla zvýšena hodnota podílu v dceřiných společnostech o 37,96 %. Nárůst byl kompenzován snížením hodnoty dlouhodobé pohledávky o 1 020 tis. Kč a splacením krátkodobého úvěru ve výši 47 000 tis. Kč.

Portfolio Fondu je financováno z 74,67 % vlastními zdroji, z 15,73 % cizími zdroji dlouhodobými (zejména dlouhodobými úvěry) a 9,60 % pak cizími zdroji krátkodobými (zejména závazky z obchodních vztahů, půjčkami a ostatními pasivy).

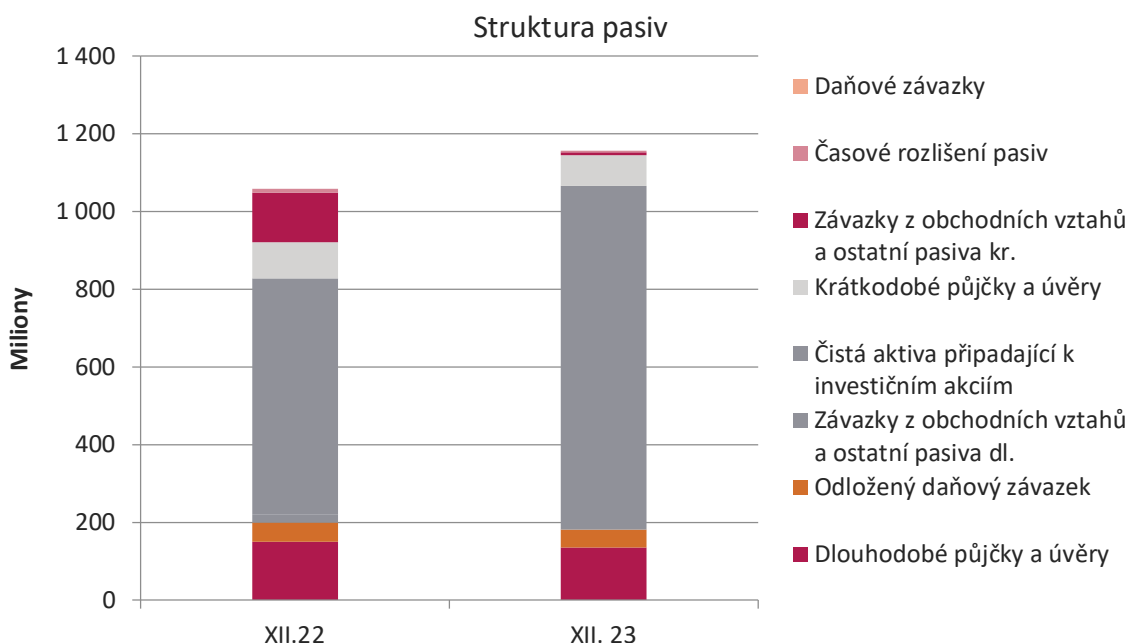
AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 1 179 388 tis. Kč. Hlavními položkami aktiv byly z 81,11 % (956 602 tis. Kč) nemovitosti držené jako investiční majetek, z 5,90 % (69 642 tis. Kč) nemovitosti určené k prodeji a z 4,34 % (51 200 tis. Kč) investice do podniků pod společným vlivem. Dále z 2,35 % (27 715 tis. Kč) dlouhodobým poskytnutým úvěrem, z 3,58 % (42 173 tis. Kč) krátkodobé pohledávky a z 1,32 % (15 549 tis. Kč) peníze na běžných účtech v bankách. A z 1,14 % (13 171 tis. Kč.) časové rozlišení aktiv – složeného převážně z prodeje nemovitosti na přelomu roku 2023 a 2024.



PASIVA

Celková pasiva Fondu ve výši 1 179 388 tis. Kč jsou tvořena zejména čistými aktivy připadajícími k investičním akciím ve výši 880 628 tis. Kč (tj. 74,67 %), dále dlouhodobými půjčkami a úvěry ve výši 135 795 tis. Kč (11,51 %), krátkodobými zápůjčkami ve výši 79 693 tis. Kč (6,76 %), odloženým daňovým závazkem ve výši 45 591 tis. Kč (3,87 %), krátkodobými závazky z obchodních vztahů ve výši 29 372 tis. Kč (2,49 %) a dlouhodobými závazky z obchodních vztahů ve výši 4 108 tis. Kč (0,35 %) a časovým rozlišením pasiv ve výši 4 201 tis. Kč (0,36 %).



CASHFLOW

Peněžní prostředky ke Dni ocenění byly o 5 019 tis. Kč nižší 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 výši -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 nápravě zjištěných nedostatků. V oblasti regulace se ČNB podílí na přípravě řady významných právních předpisů týkajících se tuzemského finančního trhu. Výkon dohledu nad investičními společnostmi a fondy se zaměřuje zejména na fondy s potenciálně významným systémovým dopadem. Kontrolní činnost ČNB je soustředěna do oblastí dodržování pravidel odborné péče při správě fondů a nastavení řídicích a kontrolních systémů.

Fond dále uvádí, že neviduje 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 pokračovat v práci na projektu rozvoje nové části území Kbely II.

Společně s dceřinými společnostmi bude pokračovat v realizaci projektu bytového domu v Německu a projektu výstavby filmového ateliéru v k.ú. Kbely.

Fond i v budoucnosti hodlá nabízet investiční akcie novým investorům a realizovat obchody prostřednictvím Burzy cenných papírů Praha, a.s.

Komentář ke geopolitickému vývoji

Mezi hlavní rizika i nadále patří geopolitické napětí mezi Ruskou federací a západními státy zapříčiněné invazí vojsk Ruské Federace na Ukrajinu. Od podzimu roku 2023 nově také ozbrojený konflikt na Blízkém východě.

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

- 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.
- 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) Enviromentální 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 nepřehledného odměňování zaměstnanců a managementu;
- 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.
- 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, Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8, 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.

Zapísovaný základní kapitál:

Zapísovaný základní kapitál: 2 000 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: 599 830 229 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: 880 628 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

Sídlo: Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8

výše podílu na investiční části Fondu připadající na investiční akcie: 9,89 %

účást na kapitálu investiční části Fondu připadající na investiční akcie: 9,89 %

účást 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 účasti:	přímá

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 Fondu:	49,00 %
účast na kapitálu neinvestiční části Fondu:	49,00 %
účast na hlasovacích právech Fondu:	ano, 49 000 hlasů
typ účasti:	přímá

Eugen Roden

dat. nar.: 8. 7. 1949

bytem: Lihovarská 1060/12, Praha, PSČ 190 00

výše podílu na investiční části Fondu připadající na investiční akcie:	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 účasti:	přímá

Drs. Ing. Petrus Hermanus Maria Winkelman

dat. nar.: 8. 12. 1962

bytem: Pařížská 127/20, Praha PSČ 110 00

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 vznikla dne 6. 4. 2006 a získala povolení ke své činnosti na základě rozhodnutí ČNB č.j. 41/N/69/2006/9, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 2006, rozhodnutí bylo dne 11. 4. 2024 v rámci rozšíření licence nahrazeno rozhodnutím ČNB Čj.: 2024/040215/CNB/65.

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 956 602 tis. Kč (pořizovací cena: 426 656 tis. Kč), krátkodobými aktivy drženy k prodeji s plánovaným prodejem do 1 roku (položka obsahuje nemovitosti) v reálné hodnotě ve výši 69 642 tis. Kč (pořizovací cena: 19 796 tis. Kč). Dále majetkovou účastí v obchodní společnosti Prague North Enterprise a.s. v reálné hodnotě ve výši 51 200 tis. Kč (pořizovací cena: 30 900 tis. Kč). Dále dlouhodobou pohledávkou za společností ASTRON print, s.r.o. vzniklou v roce 2016 z prodeje nemovitostí dle kupní smlouvy v reálné hodnotě ke Dni ocenění ve výši 3 165 tis. Kč (nominální hodnota pohledávky: 3 878 tis. Kč). Dále dlouhodobým poskytnutým úvěrem společnosti Residenz Heidenau v reálné hodnotě 25 207 tis. Kč (nominální hodnota: 1 080 tis. Eur),). Dále dlouhodobými poskytnutými úvěry společnosti Prague North Enterprise a.s. v reálné hodnotě 2 679 tis. Kč (nominální hodnota: 2 679 tis. Kč), krátkodobými obchodními pohledávkami v úhrnné výši 42 173 tis. Kč a peněžními prostředky na běžných účtech ve výši 15 549 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 31.12.2023 (v Kč)
pozemek	Kbely	1942/2	ostatní plocha	10 528 000	12 396 931,93
pozemek	Kbely	1944/1	manipulační plocha – volná	28 217 000,00	56 014 692,43
stavba	Kbely	1944/38	budova 1 – skladové a výrobní prostory	24 891 628,00	149 718 677,92
stavba	Kbely	1944/70-74	budova SO02 – administrativní a obchodní prostory	30 376 128,00	201 375 244,29
stavba	Kbely	1944/86	Budova č.8	7 571 590,00	14 865 818,37
pozemek	Kbely	1944/94	manipulační plocha – volná	17 346 647,94	20 424 887,85
pozemek	Kbely	1944/95	manipulační plocha, venkovní prostor je zčásti pronajatý	17 034 500,00	20 057 889,87
pozemek	Kbely	1944/103	manipulační plocha – areálová komunikace	54 321 894,46	64 111 647,98
pozemek	Kbely	1944/111	manipulační plocha – vjezd do areálu a částečně využívaná pro parkování	13 611 500,00	16 026 912,00
pozemek	Kbely	1944/132	manipulační plocha - volná	11 273 500,00	13 273 927,12
pozemek	Letňany	470/12	orná půda	10 892 966,37	16 590 546,73
pozemek	Letňany	470/13	orná půda	9 727 720,68	14 815 817,76
jednotka	Libeň	Jednotka 2553/31	jiný nebytový prostor	16 718 518,63	17 929 999,91
jednotka	Libeň	Jednotka 2553/41	jiný nebytový prostor	18 319 266,51	19 259 999,90

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.

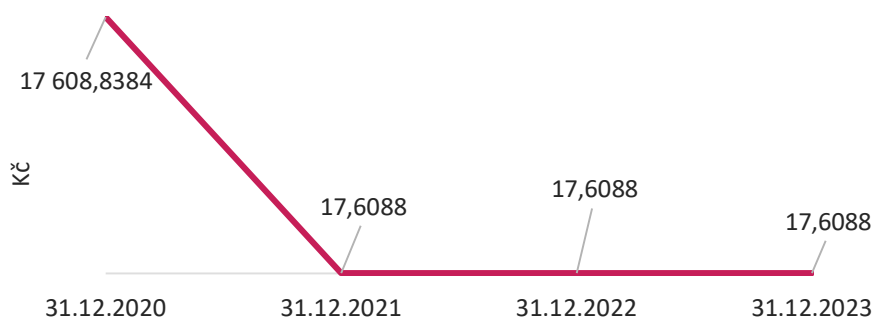
13. Informace o pobočce nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí

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

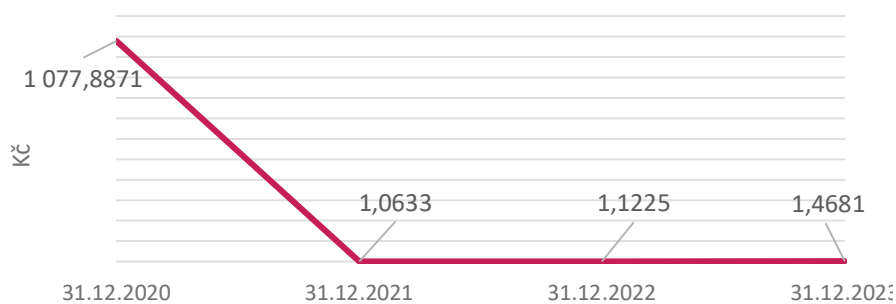
14. Fondový kapitál Fondu a vývoj hodnoty akcie

K datu	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
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	100 000
Počet vydaných zakladatelských akcií v Účetním období (ks)	0	0	0
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu na 1 akcii (Kč)	17,6088	17,6088	17,6088
Fondový kapitál Investiční části Fondu (Kč)	880 627 732	606 596 216	574 586 197
Počet emitovaných investičních akcií v oběhu ke konci Účetního období	599 830 229	540 371 000	540 371 000
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks)	59 459 229	0	0
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období	0	0	0
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii (Kč)	1,4681	1,1225	1,0633

Fondový kapitál na zakladatelskou akcii v Kč



Fondový kapitál na investiční akcii v Kč



15. Informace o podstatných změnách statutu Fondu

Dne 20. 9. 2023 byl aktualizovaný statut fondu a jeho investiční příloha.

16. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Fond v Účetním období neovládl 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. 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 16. 1. 2023)
- BHS Fund II. - Private Equity, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (předseda správní rady od 2. 3. 2015 do 10. 1. 2022)

- 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.

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)

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 regulačních 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)

Meruška 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 – 28.6.2023)

Excelsior Residence, s.r.o. (člen statutárního orgánu od 2. 8. 2017)

Říp Residence, s.r.o. (člen statutárního orgánu od 22. 8. 2017 – 28.6.2023)

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

Krakonoš Pec pod Sněžkou, s.r.o. (člen statutárního orgánu od 31. 1. 2017)

Park Kbely s.r.o. (společník)

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 regulačních 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)

BRET CZ a.s. (Člen správní rady 7. 10. 2019 – 2. 8. 2021)

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)

Park Kbely s.r.o. (společník)

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 regulačních 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 účastí 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	
			2023	2022	2023	2022
období:			2023	2022	2023	2022
Prague North Enterprise a.s. (IČO: 054 37 725)	Pronájem a správa nemovitostí	Česká republika	50%	50 %	51 200	36 934
Residenz Heidenau Projekt GmbH (HRB 246306)	Výstavba nemovitostí	Německo	50%	50 %	0	177

23. Informace o skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni

Dne 1. 1. 2024 došlo ke změně sídla obhospodařovatele AMISTA IS na: Sokolovská 700/113a, Praha 186 00.

S účinností k 11. 4. 2024 byla rozšířena licence AMISTA IS ze dne 6. 4. 2006 ČNB č.j. 41/N/69/2006/9, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 2006, rozhodnutí bylo nahrazeno rozhodnutím ČNB Čj.: 2024/040215/CNB/65.

Po rozvahovém dni byla podána dodatečná daňová přiznání k dani z příjmu právnických osob za období 2021 a 2022. Podáním těchto daňových přiznání došlo ke snížení daňové povinnosti za rok 2021 o 1 974 600,- Kč a za rok 2022 o 321 250,- Kč.

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.

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

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 21746
Účetní období	Období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

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**
PSC: **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**
PSC: **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 00, Praha 9	100 %
Kaserer a.s.	278 71 347	U Golfu 565, Horní Měcholupy, 109 Praha 10 00 Praha 10	100 %
ALPAKO INVEST, spol. s r.o.	604 91 272	U Golfu 565, Horní Měcholupy, 109 00 Praha 10	50 %
KUGEL-KRKONOŠE s.r.o.	275 47 931	S. K. Neumanna 2708, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice	50 %
Pivovar Nad Kolčavkou a.s.	029 63 469	Lihovarská 1060/12, Libeň, 190 00 Praha 9	66 %
MUNOT – FORMTEC, s.r.o.	272 08 788	Jiráskova 1971, 250 82 Úvaly	100 % (z toho 2/3 obchodního podílu prostřednictvím spol. Olperer s.r.o.)
TYFON a.s.	281 95 477	Roháčova 188/37, Žižkov, 130 00 Praha 3	100 %
Park Kbely s.r.o.	078 74 839	Mladoboleslavská 1108, Kbely, 197 00 Praha 9	51%

Dále Ovládající osoba v Účetním období přímo vlastnila 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 jí 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:

Smlouva o postoupení smlouvy ze dne 14.6.2023

Dodatek č. 2 ke smlouvě o zápůjčce ze dne 1.3.2021, uzavřený dne 20.12.2023

Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru ze dne 1.8.2019, uzavřený dne 20.12.2023

Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru ze dne 5.1.2016, uzavřený dne 20.12.2023

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

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

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:

Residenz Heidenau Projekt GmbH - Smlouva o postoupení smlouvy o zápůjčce ze dne 14.6.2023, mezi Fondem (postupníkem) spol. Ugav s.r.o. a Alanem Gütlem (postupujícím)

Residenz Heidenau Projekt GmbH - Smlouva o zápůjčce ze dne 9.10.2023

Prague North Enterprise s.r.o. – dodatek č. 3 ke Kupní smlouvě ze dne 13.7.2022, uzavřený dne 10.7.2023

Prague North Enterprise s.r.o. – smlouva o zápůjčce ze dne 14.11.2023

Eugen Roden – Smlouva o úvěru ze dne 20.12.2023 (Fond uzavřel smlouvu za účelem refinancování úvěru poskytnutého společností Ugav s.r.o., na základě smlouvy o úvěru ze dne 26.5.2022)

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).

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

7. Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma a posouzení jejího vyrovnání

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


8. Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami

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

9. Prohlášení

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

V Praze dne 27. 3. 2024



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

Účetní závěrka k 31. 12. 2023

Účetní závěrka k 31. 12. 2023

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: 26. 4. 2024

Výkaz o finanční situaci k 31. 12. 2023

Aktiva

tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Dlouhodobá aktiva		1 038 682	935 320
Investiční majetek	12	956 602	894 024
Investice do podniků pod společným vlivem	13	51 200	37 111
Poskytnuté půjčky	16	27 715	0
Ostatní finanční aktiva	14	3 165	4 185
Krátkodobá aktiva		141 783	124 807
Majetek určený k prodeji	15	69 642	36 328
Poskytnuté půjčky	16	171	47 192
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	17	42 173	19 500
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	18	16 626	21 645
Časové rozlišení aktiv	19	13 171	142
Aktiva celkem		1 180 465	1 060 127



Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	20	2 000	2 000
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		- 239	-239
Vlastní kapitál celkem		1 761	1 761
Dlouhodobé zápůjčky a úvěry	21	135 795	150 121
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	22	4 108	21 135
Odložený daňový závazek	23	45 591	49 898
Dlouhodobé závazky		185 494	221 154
Krátkodobé půjčky a závazky	21	79 693	93 547
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	22	28 688	126 969
Časové rozlišení pasiv	24	4 201	10 100
Krátkodobé závazky		112 582	230 616
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	20	880 628	606 596
Vlastní kapitál a závazky celkem		1 180 465	1 060 127
Hodnota čistých aktiv na jednu investiční akcii		1,4681	1,1225

Výkaz úplného výsledku za rok končící 31. 12. 2023

tis. Kč	Poznámka	Za rok od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023	Za rok od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022
Výnosy z investičního majetku	5	276 674	63 810
Správní náklady	6	- 31 239	-26 836
Ostatní provozní výnosy	7	27	19
Ostatní provozní náklady	8	-7 839	-5 159
Provozní výsledek hospodaření		237 623	31 834
Finanční výnosy	9	6 305	23 029
Finanční náklady	10	- 27 712	-12 897
Finanční výsledek hospodaření		-21 407	10 132
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním		216 216	41 966
Daň z příjmu za běžnou činnost - splatná	11	- 6 554	-3 207
Daň z příjmu za běžnou činnost - odložená	11	1 147	-6 749
Zisk z pokračující činnosti po zdanění		210 809	32 010
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele investičních akcií po zdanění		210 809	32 010
Celkový úplný výsledek hospodaření		210 809	32 010
Zisk na investiční akcii (v Kč)		0,3514	0,0592



Výkaz změn vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2023

tis. Kč	Základní kapitál	Zisk nebo ztráta za období	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2023	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. 2023	2 000	0	-239	1 761

Výkaz změn vlastního kapitál 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

Přehled o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím za rok končící 31. 12. 2023

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2023	606 596
Nárůst čistých aktiv připadající k investičním akciím	210 809
Emise/ odkup investičních akcií	63 223
Zůstatek k 31. 12. 2023	880 628

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. 2023

tis. Kč	2023	2022
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním	216 215	41 966
Úpravy o nepeněžní operace		
Změna reálné hodnoty	-124 662	-43 413
Tvorba / rozpouštění znehodnocení	-263	-25
Zisk/ztráta z prodeje majetku	-119 145	8 199
Provozní činnost		
Změna stavu investičního majetku	14 682	-96 939
Změna stavu aktiv určených k prodeji	119 145	-8 199
Změna stavu majetkových účastí	0	4 610
Změna stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček	19 306	-47 192
Změna stavu ostatních aktiv	- 19 068	-3 679
Změna stavu krátkodobých finančních závazků	-13 854	84 557
Změna stavu ostatních závazků	-80 984	128 321
Zaplacená daň	1 095	1 459
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti	12 466	69 666
Finanční činnost		
Změna stavu dlouhodobých finančních závazků	-17 486	-61 428
Peněžní tok generovaný z (použitý ve) finanční činnosti	-17 486	-61 428
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů	-5 019	8 238
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.	21 645	13 408
Peníze a peněžní ekvivalenty k 31.12.	16 626	21 645



Komentář k účetním výkazům k 31.12.2023

Pro účely účetní závěrky mají níže uvedené pojmy následující význam:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	Maloja Investment SICAV a.s., IČO: 052 59 797, se sídlem Mladoboleslavská 1108, 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. 2023 do 31. 12. 2023

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. 72/2014 Sb.m.s.
Zákon o auditorech	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
Zákon o daních z příjmů	Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o účetnictví	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZMSSD	Zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška 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 ZISIF.

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 2023 splacen v plné výši.

Ultimátní vlastník Fondu

Ing. Alan Gütl

Identifikační číslo

052 59 797

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. 12. 2023

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 zmocněnec

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 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 § 11 odst. 1 písm. b) ZISIF ve spojení s § 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).

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	Ing. Michal Kusák, Ph.D.
Portfolio manažer	Ing. Karolína Kostelecká

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 2023 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 2022 je pro účely této účetní závěrky považován za komparativní období.

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

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 předsvědčení 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. Přepočtení cizí měny

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platném k datu rozvahy. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně, případně položek zajišťujících měnové riziko, je 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 výkazu 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 spoužívají, mají práva k čistým aktivům tohoto ujednání. Účetní jednotka účtuje o investicích do podniků pod společným vlivem v reálné hodnotě vykazované do hospodářského výsledku v souladu s IFRS 9 jako jedné z možností dle IAS 27.

J. Určení reálné hodnoty

Příslušná reálná hodnota investičního majetku je stanovena, pokud není hodnota označena ve vazbě na dohodu o koupi dle závazných kupních smluv. Společnost využívá hodnotící metodu založenou na přístupu kapitalizovaného příjmu a využívá současných tržních příjmů z nájmu a výnosy získané přímou nebo nepřímou metodou srovnání s prodejem obdobných nemovitostí na trhu pro výpočet (úroveň 3 hierarchie reálné hodnoty). Ocenění je provedeno pomocí expertního odhadu, který je vyhotoven znalcem v oboru.

K. Výnosové a nákladové úroky

Výnosové a nákladové úroky ze všech úročených nástrojů jsou vykazovány na akruálním principu s využitím efektivní úrokové sazby. Výnosové úroky zahrnují zejména přijaté úroky z poskytnutých krátkodobých úvěrů a krátkodobých vkladů na peněžním trhu, dále časově rozlišené kupóny, naběhlý diskont a ážio ze všech nástrojů s pevným výnosem.

L. Výnosy z dividend

Výnos z dividend se zaúčtuje, jakmile vznikne nárok na příjem dividend. Součástí této položky jsou dividendy z akcií a dalších majetkových cenných papírů ze všech portfolií, které jsou zařazeny jako finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty.

M. Finanční nástroje a jejich oceňování

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 pokladní hotovost a vklady u bank splatné na požádání, pokladniční poukázky a státní dluhopisy se zbytkovou splatností do 3 měsíců. Pokladní hotovost a vklady na požádání jsou oceňovány nominální hodnotou, což zároveň představuje reálnou hodnotu. Pokladniční poukázky a státní dluhopisy jsou oceňovány reálnou hodnotou proti nákladům a výnosům.

▪ 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 vykázány v reálné hodnotě snížené o přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním vykázání je způsob stanovení reálné hodnoty stanoven administrátorem Fondu.

▪ Finanční deriváty

polečnost 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 a jsou oceněny prvotně v nominální hodnotě a následně v amortizované hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry upravené o snížení hodnoty. Pohledávky se splatností do jednoho roku je jejich zůstatková cena považována za srovnatelnou s reálnou hodnotou

N. Tvorba rezerv

Rezervy jsou zaznamenány, pokud má Fond současný závazek, který je výsledkem minulých událostí a pokud je pravděpodobné, že k vyrovnání takového závazku bude nezbytný odtok prostředků představujících ekonomický prospěch a může být proveden spolehlivý odhad částky závazku.

Rezervy jsou oceněny ve výši současné hodnoty výdajů, které budou nezbytné pro vypořádání závazku. Sazba použitá pro diskontování je taková sazba před zdaněním, která odráží současné tržní posouzení časové hodnoty peněz a konkrétní rizika daného závazku. Růst rezervy plynutím času je pak účtován jako úrokový náklad.

O. Daň z příjmu

Splatné daňové pohledávky a závazky za běžné období a za minulá období se oceňují v částce, která bude dle očekávání získána nebo zaplácena finančnímu úřadu. Při výpočtu daňových závazků a pohledávek se použijí daňové sazby a daňové zákony platné k rozvahovému dni.

P. Daň z přidané hodnoty

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

Q. Odložená daň

Odložená daň se vypočte ze všech přechodných rozdílů mezi daňovým základem aktiv a pasiv a jejich účetní hodnotou k rozvahovému dni. Odložené daňové závazky se vykazují z titulu všech zdanitelných přechodných rozdílů. Odložená daňová aktiva se vykazují z titulu všech daňově odčitatelných přechodných rozdílů a nevyužitých daňových ztrát v případě, že je pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk k tomu, aby odčitatelné přechodné rozdíly a nevyužité daňové ztráty převedené z minulých let mohly být využity.

Výše odložené daňové pohledávky převáděné do dalších období se vždy znovu posoudí k rozvahovému dni a sníží, pokud již není pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk k realizaci dané odložené daňové pohledávky nebo její části. Nevykázaná odložená daňová pohledávka se přecení vždy k rozvahovému dni a zaúčtuje, pokud je pravděpodobné, že budoucí zdanitelný příjem umožní realizaci dané odložené daňové pohledávky.

Odložené daňové pohledávky a závazky se vypočtou na základě daňové sazby, která bude platná v období realizace daňové pohledávky nebo vyrovnání daňového závazku, s použitím daňových sazeb (a daňových zákonů) uzákoněných nebo vyhlášených k rozvahovému dni.

Odložené daňové pohledávky a závazky se vzájemně započtou, pokud existuje zákonné právo na jejich zápočet a vztahují se ke stejnému správci daně.

R. Výkaz o peněžních tocích

Výkazy o peněžních tocích uvádí změny v peněžních prostředcích a peněžních ekvivalentech z provozní a finanční činnosti. Peněžní toky z provozní činnosti jsou vykázány za použití nepřímé metody. Čistý zisk před zdaněním je

proto upraven o nepeněžní operace, jako jsou zisky a ztráty z přecenění, změny opravných položek a rezerv a také o změny stavu pohledávek a závazků. Dále jsou z této položky eliminovány všechny výnosy a náklady z finanční činnosti.

Peněžní toky z finanční činnosti jsou vykázány za použití nepřímé metody. Fond alokuje jednotlivé peněžní toky do provozní a finanční činnosti na základě podnikatelského modelu Fondu.

S. Změny účetních metod vyvolané zavedením nových IFRS a změnami IAS – Dopad vydaných standardů a Interpretací, které dosud nenabývaly 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. 2023 a které neměly významný vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející roční účetní závěrkou za rok 2022

- Nový standard IFRS 17 Pojistné smlouvy, 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 se ho aktuálně nijak netýká a výkaznictví tak neovlivňuje.
- Novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky nazvaná Zveřejnění účetních pravidel, která vyžaduje, aby účetní jednotky zveřejnily svá významná (angl. material) účetní pravidla spíše než svá podstatná (angl. significant) účetní pravidla a poskytují pokyny a příklady, které pomohou při rozhodování, která účetní pravidla v účetní závěrce zveřejnit. Fond uvážil novelizaci při strukturování účetní závěrky a formulování informací o použitých účetních pravidlech, aniž by měla novelizace dopad na finanční situaci a výkonnost prezentovanou v účetních výkazech.
- Novelizace IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby nazvaná Definice účetních odhadů, která se zaměřuje na účetní odhady a poskytuje pokyny, jak rozlišit účetní pravidla a účetní odhady. Účetní pravidla jsou nastavena v souladu s novelizací, která tak upevnila zavedené postupy a neměla tak žádný dopad do výkaznictví Fondu.
- Novelizace IAS 12 Daně ze zisku nazvaná Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce, která zmenšuje rozsah výjimky pro neuznání odložené daně u transakcí, u nichž existuje rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou aktiva nebo závazku při prvotním zachycení.
- Novelizace IFRS 17 Pojistné smlouvy nazvaná Prvotní použití IFRS 17 a IFRS 9 – srovnatelné informace, 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.
- Novelizace IAS 12 Daně ze zisku: Mezinárodní daňová reforma – Pravidla pro pilíř II, která do IAS 12 vložila výjimku z požadavků, na jejímž základě podnik nezachytí a nezveřejní informace o odložené dani v souvislosti se zaváděným pilířem OECD. Fond není dotčen požadavky této nové regulace, neboť jeho konsolidované tržby nejsou 750 mil. EUR a vyšší, proto z této regulace ani související novelizace IAS 12 neplynou žádné dopady do této 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 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 2023 a později s retrospektivní účinností, pozdější novelizací odložena na 1. 1. 2024), 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 neočekává z přijatých změn zásadní dopad do účetní závěrky.

- 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. Fond nevykazuje závazky z leasingu a nový standard se ho nebude dotýkat a výkaznictví tak neovlivní.
- 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 dni ovlivňují klasifikaci závazku ve výkazu finanční situace. Účinnost je retrospektivní a Fond bude analyzovat případný dopad do účetní závěrky.
- V květnu 2023 byla vydána novelizace IAS 7 a IFRS 7 Ujednání financující dodavatele (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která doplňuje požadavky na zveřejnění a rozcestník k existujícím požadavkům, požadující, aby podniky poskytly kvalitativní a kvantitativní informace o ujednáních financující dodavatele. Fond neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky.
- V srpnu 2023 vydána novelizace IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn: chybějící směnitelnost (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2025 nebo později), která upřesní vymezení směnitelné a nesměnitelné měny a současně poskytne pravidla, jak stanovit směnný kurz v situaci, kdy měna není směnitelná (např. k rozvahovému dni). Úprava pravidla bude rozšíření o dodatečné zveřejnění pro situace, kdy měnový kurz není směnitelný. Novelizace rozšíří úpravu o aplikační příručku a ilustrativní příklad. Fond neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky v současnosti, neboť cizoměnové transakce jsou realizovány v měnách, které jsou všeobecně směnitelné.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS vydané IASB, avšak dosud nepřijatá 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 7 a IFRS 7 Ujednání financující dodavatele (vydána v květnu 2023 s účinností od 1. 1. 2024)
- Novelizace IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn: chybějící směnitelnost (vydána v srpnu 2023 s účinností od 1. 1. 2025)

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 2023 Fond přijal všechny mezinárodní účetní standardy platné pro období začínající po 1. lednu 2023. Přijetí těchto standardů nemělo žádný významný dopad na účetní závěrku Fondu.

5. Výnosy z investičního majetku

tis. Kč	2023	2022
Nájemné	28 243	24 123
Služby spojené s pronájmem	5 908	4 949
Přecenění investičního majetku	124 663	43 413
Zisk/ztráta z prodeje aktiv	117 860	-8 675
Celkem	276 674	63 810

6. Správní náklady

tis. Kč	2023	2022
Správa investičního majetku, provozní náklady	11 826	11 446
Opravy a udržování	311	701
Projektová dokumentace, znalecké posudky	1 231	1 994
Náklady na administraci	1 346	1 243
Náklady na obhospodařování	1 207	1 502
Náklady na audit a poradenské služby	2 926	3 916
Náklady na depozitáře	300	300
Spotřeba energie	4 923	725
Poplatky a provize	4 389	1 899
Odvoz odpadu	461	398
Ostatní správní náklady	2 319	2 712
Clkem	31 239	26 836

Ostatní správní náklady zahrnují především náklady na propagaci ve výši 1 743 tis. Kč (2022: 816 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 2023 ani v roce 2022 nebyly vypláceny odměny klíčovým členům vedení Fondu.

Náklady na audit a poradenské služby

tis. Kč	2023	2022
Právní a notářské služby	2 051	1 754
Účetní, daňové poradenství, odborný poradce	685	1 932
Audit	190	230
Celkem	2 926	3 916

7. Ostatní provozní výnosy

tis. Kč	2023	2022
Přijaté plnění z pojistné události	27	0
Smluvní pokuty	0	17
Ostatní provozní výnosy	0	2
Celkem	27	19

8. Ostatní provozní náklady

tis. Kč	2023	2022
Pojištění	319	315
Daně a poplatky	693	792
Ostatní provozní náklady	6 827	4 052
Celkem	7 839	5 159

9. Finanční výnosy

tis. Kč	2023	2022
Úroky z poskytnutých půjček	4 065	192
Kurzové zisky	1 541	107
Přecenění dlouhodobých pohledávek	699	22 730
Celkem	6 305	23 029

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

10. Finanční náklady

tis. Kč	2023	2022
Nákladové úroky	18 341	12 729
Bankovní poplatky	79	86
Úschova CP	6	6
Ostatní finanční náklady, kurzové rozdíly	1 568	76
Přecenění dlouhodobých závazků	7 718	0
Celkem	27 712	12 897

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	2023	2022
Daň z příjmu z běžné činnosti - splatná	6 554	3 207
Daň z příjmu z běžné činnosti - odložená	-1 147	6 749
Celkem	5 407	9 956

Následující tabulka zobrazuje výpočet efektivní sazby daně:

Splatná daň z příjmu:

tis. Kč	2023	2022
Zisk před zdaněním dle IFRS	216 216	41 966
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem	- 113 052	-66 143
Zisk před zdaněním dle CAS	103 164	-24 177
Úprava na daňový základ – nedaňové náklady	30 569	88 340
Položky snižující základ daně	- 2 659	-25
Daňový základ	131 074	64 138
Daň vypočtena při použití platné sazby	6 554	3 207
Splatná daň z příjmů ve výši 5 %	6 554	3 207
Daň z příjmů	6 554	3 207
Odložená daň	-1 147	6 749
Efektivní sazba daně IFRS	2,50 %	23,72 %

12. Investiční majetek

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Stav k 1. lednu	894 024	706 439
Přírůstky	72 416	184 462
Úbytky	- 87 098	-87 523
Majetek určený k prodeji	-33 314	47 233
Dopad změn reálné hodnoty	110 574	43 413
Stav k 31. prosinci	956 602	894 024

Investiční majetek je tvořen

- 1.) Areálem Kbely – uzavřeným areálem o rozloze cca 150 000 m² v severovýchodní části Prahy, na uzlu hlavních výpadovek silnic na Ústí nad Labem, Mladou Boleslav a Hradec Králové a v těsné blízkosti letiště Kbely .
- 2.) Pozemky v katastrálním území Letňany o rozloze cca 2 140 m²
- 3.) Polynfunčním domem v katastrálním území Praha 9 Libeň. Jedná se o rezidenční zástavbu zahrnující i komerční jednotky.

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 2023 celkově hodnotě 946 089 tis. Kč.

13. Investice do podniků pod společným vlivem

Podnik pod společným vlivem	Oblast působení	Země působení	Vlastní kapitál			Investice		
			2023	2022	2023	Přecenění	2022	Pořízení
Prague North Enterprise a.s.	Pronájem nemovitostí, provádění staveb	Česká republika	50%	50 %	51 200	14 266	36 934	30 900
Residenz Heidenau Projekt GmbH	Výstavba a prodej nemovitostí	Německo	50%	50 %	0	-177	177	390
Celkem					51 200	14 089	37 111	31 290

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

Úhrnné účetní informace za podnik pod společným vlivem (Prague North Enterprise a.s.) zpracované na základě českých účetních standardů:

Rozvaha	31. 12. 2023
	tis. Kč
Krátkodobá aktiva	37 112
z toho peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	33 858
Dlouhodobá aktiva	121 953
Krátkodobé závazky	7 507
Dlouhodobé závazky	91 945
Výkaz zisku a ztráty	2023
Tržby	14 345
Odpisy hmotných a nehmotných aktiv	3 208
Úrokové výnosy	0
Provozní výsledek hospodaření	4 739
Výsledek hospodaření za účetní období	-703

Přijaté dividendy z podniku pod společným vlivem byly v roce 2023 ve výši 0 tis. Kč.

Fond v průběhu roku 2022 nabyt 50% podíl ve společnosti Residenz Heidenau Projekt GmbH (dále jen "RHP") se sídlem Hardenberg Strasse 7, 106 23 Berlín, Spolková republika Německo. Jedná se SPV společnost určenou k výstavbě a prodeji bytů. Investice byla k 31.12. 2023 přeceněna na reálnou hodnotu znaleckým posudkem.

Rozvaha	31. 12. 2023
	tis. EUR
Krátkodobá aktiva	51
z toho peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	51
Dlouhodobá aktiva	2 472
Krátkodobé závazky	361

Dlouhodobé závazky	2 291
Výkaz zisku a ztráty	2023
Ostatní provozní náklady	10
Provozní výsledek hospodaření	-151
Výsledek hospodaření za účetní období	-151

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 2023 ve výši 3 165 tis. Kč (k 31. prosinci 2022 ve výši 4 185 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. 2023	31. 12. 2022
Majetek určený k prodeji do 1 roku	69 642	36 328
Celkem	69 642	36 328

16. Poskytnuté půjčky

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Půjčky	27 886	47 192
Celkem	27 886	47 192
Dlouhodobé	27 715	0
Krátkodobé	171	47 192
Celkem	27 886	47 192

Ve sledovaném období převzala společnost dlouhodobý závazek od společnosti Residenz Heidenau Projekt GmbH. Na základě tohoto převzetí je tedy k 31. 12. 2023 v účetnictví vykazována pohledávka v reálné hodnotě včetně úroků za společností Residenz Heidenau Projekt GmbH v celkové výši 25 207 tis. Kč.

K 31. prosinci 2023 jsou podmínky pro úročené krátkodobé pohledávky následující:

Půjčka	Pohledávka k 31. 12. 2023	Rok splatnosti	Úroková míra
Prague North Enterprise a.s.	171	2023	0
Celkem	171		

17. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Pohledávky z obchodních vztahů	11 671	2 275
Poskytnuté provozní zálohy	911	7 432
Poskytnuté zálohy na DPPO	3 030	4 150
Dohadné účty aktivní	3 561	5 643



Pohledávka vůči akcionářům	23 000	0
Celkem	42 173	19 500
Krátkodobé	42 173	19 500
Dlouhodobé	0	0
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	42 173	19 500

Pohledávka vůči akcionářům je tvořena vyplacenou zálohou na budoucí odkup akcií pana Eugena Rodena.

18. Peníze a peněžní ekvivalenty

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Běžné účty u bank	16 626	21 645
Celkem	16 626	21 645

19. Časové rozlišení aktiv

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Náklady příštích období	27	142
Příjmy příštích období	13 143	0
Celkem	13 171	142

Výše příjmů příštích období byla převážně ovlivněna prodejem nemovitostí na přelomu roku 2023 a 2024.

20. Vlastní kapitál a čistá aktiva připadající k investičním akciím

K 31. prosinci 2023 byl upsaný základní kapitál ve výši 2 000 tis. Kč a tvořilo ho 100 000 ks (k 31. prosinci 2022: 100 000 ks) zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem představenstva.

Fond dále vydává investiční akcie. K 31. prosinci 2023 Fond emitoval 599 830 229 ks investičních akcií (k 31. prosinci 2022: 540 371 000 ks).

Fondový kapitál

V Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
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)	599 830 229	540 371 000
Fondový kapitál investiční části (Kč)	880 627 732	606 596 216
Fondový kapitál na investiční akcii (Kč):	1,4681	1,1225

Zisk na akciích

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Zisk/ztráta na zakladatelskou akcii (Kč)	0	0
Zisk/ztráta na investiční akcii (Kč)	0,3514	0,0592

21. Půjčky a úvěry

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Půjčky od nebankovních subjektů	105 245	243 668
Celkem	215 488	243 668
Dlouhodobé	135 795	150 121
Krátkodobé	79 693	93 547
Celkem	215 488	243 668

K 31. prosinci 2023 a k 31. prosinci 2022 jsou podmínky pro úročené **dlouhodobé** závazky následující:

Půjčka	Závazek k 31.12.2023	Závazek k 31.12.2022	Rok splatnosti	Úroková míra
Raiffeisen Leasing, s.r.o.	55 920	62 599	2028	4,10 %
Raiffeisen Leasing, s.r.o.	19 840	52 528	2029	3M PRIBOR
Raiffeisen Leasing, s.r.o.	34 483	15 805	2039	3M EURIBOR+3,5%
Raiffeisen Leasing, s.r.o.	0	64	2025	1M PRIBOR+2,5%
OR Holding	5 212	3 780	2030	4,00 %
Alan Gütl	4 511	3 871	2028	2,00 %
Vinohrady Investment	9 392	6 722	2030	4,00 %
Vinohrady Investment	6 437	4 752	2030	4,00 %
Celkem	135 795	150 121		

K 31. prosinci 2023 jsou podmínky pro úročené **krátkodobé** závazky následující:

Půjčka	Závazek k 31. 12. 2023	Rok splatnosti	Úroková míra
OR Holding B.V.	3 814	2024	0,00 %
OR Holding B.V.	9 485	2024	1,90 %
PLUMLOV s.r.o.	9 231	2024	4,00 %
Park Kbely s.r.o.	13 642	2024	4,00 %
Alan Gütl	14 565	2024	4,00 %
Alan Gütl	6 777	2024	0,00 %
Alan Gütl	4 103	2024	3,50 %
Alan Gütl	106	2024	6,00 %
Alan Gütl	124	2024	2,00 %
J. Šetková	3 994	2024	6,00 %
Eugen Roden	12 640	2024	6,00 %
Ugav	1 212	2024	6,00 %
Celkem	79 693		



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		

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

22. Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Závazky z obchodních vztahů	4 686	13 680
Přijaté kauce	3 011	3 009
Přijaté provozní zálohy	14 030	59 451
Závazky vůči akcionářům	0	60 064
Dohadné účty pasivní	8 723	7 339
Závazky z titulu DPH	2 312	4 557
Ostatní závazky	34	3
Celkem	32 796	148 103
Dlouhodobé	4 108	21 135
Krátkodobé	28 688	126 968
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	32 796	148 103

Přijaté provozní zálohy jsou tvořeny přijatými zálohami nájemníků na energie a služby (2 725 tis. Kč), přijatými zálohami budoucích kupujících na budoucí odkup nemovitostí (11 254 tis. Kč). Závazky z obchodních vztahů obsahují i pozastávky vůči dodavatelům stavebních prací (1 358 tis. Kč).

23. Odložený daňový závazek

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Odložený daňový závazek	45 591	49 898
Celkem	45 591	49 898

Výše odloženého daňového závazku byla k 31. prosinci 2023 stanovena 5% sazbou daně jednotlivě z rozdílů zůstatkové účetní a daňové hodnoty investičního majetku ve výši 892 617 tis. Kč (2022: 930 352 tis. Kč), finančních investic ve výši 19 909 tis. Kč (2022: 5 821 tis. Kč) a pohledávek ve výši - 713 tis. Kč (2022: -1 412 tis. Kč).

24. Časové rozlišení pasiv

Tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Výnosy příštích období	1 607	60
Výdaje příštích období	2 594	10 040
Celkem	4 201	10 100

25. Hodnoty předané k obhospodařování

Fond v účetním období předal hodnoty k obhospodařování ve výši 1 180 465 tis. Kč (2022: 1 060 127 tis. Kč).

26. Transakce se spřízněnými osobami

Fond evidoval za sledovaná období následující vztahy se spřízněnými osobami.

tis. Kč	31. 12. 2023		2023	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
Ing. Alan Gütl	0	30 186	26	852
Eugen Roden	0	12 640	0	453
Olperer s.r.o.	0	0	1	2 699
Ugav s.r.o.	421	1 212	25 007	1 374
Prague North Enterprise a.s.	3 170	57	17 992	339
Park Kbely s.r.o.	15	14 941	0	13 994
Rezidenz Heidenau Projekt GmbH	25 207	0	1 690	67
SEN development s.r.o.	0	0	10	-220
Vinohrady Investment s.r.o.	0	15 829	0	676
Celkem	28 813	74 865	44 726	20 234

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

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 účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. V této souvislosti nejsou třetími osobami poskytovány žádné záruky za účelem ochrany investorů.

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

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

Tržní riziko

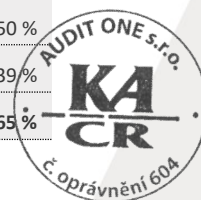
Tržní riziko vyplývá ze změn vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých aktiv Fondu. Hodnota majetku, do něhož Fond investuje, může stoupat nebo klesat v závislosti na změnách ekonomických podmínek, úrokových měr a způsobu, jak je hodnota majetku vnímána trhem. Tržní riziko je obecné riziko spojené s filozofií investice do investičního Fondu, investor v souladu se statutem Fondu před svou investicí toto obecné riziko akceptoval.

Fond může investovat pouze do aktiv definovaných ve Statutu Fondu. Snížení investičního rizika ve Fondu bude zajištěno nejenom prostřednictvím diverzifikace, ale zejména aktivním řízením investic Investiční společností prostřednictvím Projektového ředitele / Projektových ředitelů určených Investiční společností pro každou obchodní korporaci, jejíž obchodní účast je v majetku Fondu. Projektový ředitel / Projektoví ředitelé budou formulovat strategické cíle určené Investiční společností pro danou obchodní korporaci, jež maximalizují dividendový výnos korporace nebo růst její hodnoty, a budou dohlížet na jejich naplňování.

Riziko koncentrace

Analýza investičních aktiv podle struktury

	Podíl na celkové hodnotě aktiv	
	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Investiční majetek	81,11 %	84,33 %
Dlouhodobá aktiva držena k prodeji	5,90 %	3,43 %
Investice do podniků pod společným vlivem	4,34 %	3,50 %
Ostatní finanční aktiva	0,27 %	0,39 %
Celkem	93,36 %	91,65 %



Dalším významným rizikem, kterému je Fond vystaven, je riziko spojené s možností selhání obchodní korporace, ve které má Fond obchodní účast nebo za níž má Fond pohledávku. Obchodní korporace, ve kterých má Fond obchodní účast, mohou být dotčeny podnikatelským rizikem. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní hodnoty obchodní účasti v takové osobě či jejímu úplnému znehodnocení (úpadek takové osoby), resp. nemožnosti jejího prodeje.

Úrokové riziko

Fond je vystaven úrokovému riziku vzhledem ke skutečnosti, že drží úročená aktiva a závazky. Účetní hodnota úročených aktiv a závazků je zahrnuta do období, ve kterém dochází k jejich splatnosti nebo změně úrokové sazby, a to v tom období, které nastane dříve. 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 2023					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	16 626	0	0	0	16 626
Poskytnuté půjčky	0	0	0	2 508	2 508
Ostatní finanční aktiva	0	0	3 165	0	3 165
Celkem	16 626	0	3 165	2 508	22 299
Přijaté úvěry a půjčky	0	0	75 760	34 483	110 243
Celkem	0	0	75 760	34 483	110 243
Gap	16 626	0	-72 595	-31 975	-87 944

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
Celkem	21 645	47 192	4 185	0	73 022
Přijaté úvěry a půjčky	0	93 547	64	150 057	243 668
Celkem	0	93 547	64	150 057	243 668
Gap	21 645	-46 355	4 121	-150 057	-170 647

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 2023 a 31. prosinci 2022 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 úvěrované bankou/bankami (resp. obecně finančními institucemi), které budou v případě neplnění závazků spočívajících v dodržování určitých finančních ukazatelů oprávněné učinit okamžitě splatnými jimi poskytnuté úvěry, přičemž takové neplnění finančních ukazatelů může být právě důsledkem nepříznivého vývoje trhu, na němž působí daná obchodní korporace.

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

Analýza úvěrového rizika

Rating k 31. 12. 2023	Bez ratingu	Celkem
Investiční majetek	956 602	956 602
Majetek určený k prodeji	69 642	69 642
Investice do podniků pod společným vlivem	51 200	51 200
Poskytnuté půjčky	27 886	27 886
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	58 509	58 509
Peníze a peněžní ekvivalenty	16 626	16 626
Celkem	1 180 465	1 180 465

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

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 2023						
Investiční majetek					956 602	956 602
Majetek určený k prodeji		69 642				69 642
Investice do podniků pod společným vlivem					51 200	51 200
Poskytnuté půjčky	171		25 207	2 508		27 886
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	42 173			3 165		45 338
Časové rozlišení aktiv	13 171					13 171
Peníze a peněžní ekvivalenty	16 626					16 626
Celkem	72 141	69 642	25 207	5 673	1 007 802	1 180 465
Úvěry a půjčky		79 693	60 431	75 364		215 488
Obchodní a ostatní závazky	28 688		4 108			32 796
Odložený daňový závazek			45 591			45 591
Časové rozlišení pasiv	4 201					4 201
Vlastní kapitál a Čistá aktiva připadající k investičním akciím					882 389	882 389
Celkem	9 889	79 693	110 130	75 364	882 389	1 180 465
Gap	62 252	-10 051	-84 923	-69 691	102 413	
Kumulativní gap	62 252	52 201	-32 722	-102 413	0	

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

Celkem	41 287	83 520	0	4 185	931 135	1 060 127
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
Celkem	137 069	93 547	71 097	150 057	608 357	1 060 127
Gap	-95 782	-10 027	-71 097	-145 872	322 778	0
Kumulativní gap	-95 782	-105 810	-176 906	-322 778	0	-

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 reálné hodnoty, nedošlo aplikaci IFRS 9 ke změně klasifikace a ocenění finančních nástrojů, které jsou od 1. ledna 2018 dle IFRS 9 klasifikovány jako finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou do výsledku hospodaření.

Fond zveřejňuje informace požadované účetním standardem IFRS 7. Fond vykazuje všechna finanční aktiva a finanční závazky v kategorii FVTPL (reálná hodnota vykázaná do zisku nebo ztráty) jelikož v souladu se svými interními předpisy a statutem sleduje výkonnost a řídí investiční fond na bázi reálné hodnoty.

Vzhledem ke krátkodobé splatnosti pohledávek, ostatních aktiv, závazků a ostatních závazků lze vykázanou účetní hodnotu považovat za reálnou hodnotu.

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 zjištělé tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjištělé, je nástroj klasifikován v rámci **úrovně 2** hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na **úrovni 2** obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility.

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjištělých tržních údajů. Za této situace se

s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu 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 **úrovní 3** se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu, apod.) a posouzení Administrátora

Ostatní aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

Pozice v rámci úrovně 3 zahrnuje jeden nebo více významných vstupů, jež nejsou na trhu přímo 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 častějšímu.

Osobou oprávněnou k ocenění majetku a dluhů na reálnou hodnotu je

- znalec v příslušném oboru jmenovaný pro tyto účely soudem,
- odhadce vlastníci živnostenský list nebo jiné podnikatelské oprávnění, opravňující jej k výkonu oceňování majetku a dluhů.

Ocenění je prováděno ve smyslu zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů a tím vyhovuje pojetí ceny obvyklé. Za cenu obvyklou lze považovat cenu tržní, tak jak je definována mezinárodními oceňovacími standardy. Tržní hodnota je odhadem finanční částky a je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGOVA (The European Group of Valuers) a s mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval mezinárodní výbor pro standardy oceňování IVSC (International Valuation Standards Committee) jako „odhadovaná částka, za kterou by měly být majetky k datu ocenění směněny v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku“.

Pro stanovení hodnoty majetkové účasti ve 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 splatností do jednoho roku jsou oceňovány v jejich nominální hodnotě, u které je předpoklad, že je srovnatelná s reálnou hodnotou. Toto ocenění tak spadá do úrovně 3.

Pokladní hotovost

Vykázané hodnoty krátkodobých instrumentů v zásadě odpovídají jejich reálné hodnotě.

V roce 2023 a 2022 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
Investiční majetek	<p><i>Porovnávací metoda.</i> Je založena na porovnání oceňované nemovitosti s obdobnými porovnatelnými nemovitostmi obchodovanými v nedávné minulosti s nemovitostí oceňovanou. Tato metoda byla použita pro ocenění pozemků.</p>	- cena za m ² pozemků 4,6 - 12 tis. Kč	Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě, že:
	<p><i>Věcná hodnota</i> je reprodukční cena snižená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Tato metoda byla použita pro ocenění budov/staveb u kterých nebyla použita výnosová nebo porovnávací metoda.</p>	- cena za m ³ (IC) staveb 2,9 - 6,5 tis. Kč	
		- Tržní nájemné na m ²	- Tržní nájemné na m ² bude vyšší
		- Očekávaný růst tržního nájemného	- Očekávaný růst tržního nájemného bude vyšší
	<p><i>Výnosové ocenění na základě metody dosažitelného čistého ročního výnosu (příjmu)</i> dle tržního nájemného na m² a kapitalizační míry. Použita u 4 objektů (stavba č.p. 1107, č.p. 1108, č.p. 1116, č.p. 1121)</p>	- Výpadky z nájmu	- Období výpadku z nájmu a úlevy z nájemného budou kratší
		- Míra obsazenosti	- Míra obsazenosti bude vyšší
		- Úlevy z nájemného	- Diskontní míra bude nižší
	- Diskontní míra	- Kapitalizační míra (yield) bude nižší	
	Kapitalizační míra (yield) 7,00 %		
Investice do podniků pod společným vlivem	<p><i>Majetková metoda</i> (na principu reálných hodnot) vycházející z tržní hodnoty jednotlivých složek majetku a závazků.</p>	- hodnoty majetku, které jsou zjištěny samostatně pro jednotlivé jeho části	Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě, že: - cena za m ² bude vyšší - reálné hodnoty aktiv použitých při srovnání budou vyšší
Dlouhodobá pohledávka	<p><i>Reálná hodnota pohledávky.</i> Nominální hodnota pohledávky je podrobena korekci, která je odůvodnitelná z časového hlediska a zohledňuje časový interval mezi dnem ocenění a splacení (tj. 5 let). Reálná hodnota neobsahuje žádné srážky z titulu rizika nezaplacení pohledávky.</p>	- Očekávaný budoucí tok z pohledávky	Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě, že:
		- Doba splatnosti	- Diskontní míra bude nižší
		- Obvyklá úroková míra	

Hierarchie reálné hodnoty

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. 12. 2023				
Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				

Investiční majetek	0	0	956 602	956 602
Majetek určený k prodeji	0	0	69 642	69 642
Investice do podniků pod společným vlivem	0	0	51 200	51 200
Poskytnuté půjčky	0	0	27 886	27 886
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	0	0	58 509	58 509
Peníze a peněžní ekvivalenty	0	16 626	0	16 626
Finanční aktiva celkem	0	16 626	1 163 839	1 180 465
Půjčky a úvěry	0	215 488	0	215 488
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	0	0	36 997	36 997
Finanční závazky celkem	0	215 488	36 997	252 485
Celkem		-198 862	1 126 842	927 980

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

30. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

Válečné konflikty

Mezi hlavní rizika i nadále patří geopolitické napětí mezi Ruskou federací a západními státy zapříčiněné invazí vojsk Ruské Federace na Ukrajinu. Od podzimu roku 2023 nově také ozbrojený konflikt na blízkém východě.

Ostatní

V souvislosti s vyššími úrokovými sazbami stanovenými Českou národní bankou, v roce 2023 docházelo ke snižování inflace způsobené pandemií COVID 19, růstem cen energií a problémů v rámci dodavatelských řetězců v předchozích letech. Úrokové sazby na úrovni 7,00 % však měly negativní vliv na celkový hospodářský vývoj a hrubý domácí produkt České republiky. V důsledku snahy o opětovné nastartování hospodářského růstu došlo v závěru letošního roku k mírnému snížení úrokových sazeb o 25 bazických bodů.

V roce 2023 na akciovém trhu převládala spíše pozitivní nálada, kdy v horizontu jednoho roku např. americký trh reprezentovaný indexem S&P 500 vzrostl přibližně o 25 %, Evropský index Euro Stoxx 50 pak o 16 %. Přičemž většina západních trhů, včetně zemí střední Evropy se aktuálně nachází v prostředí pozvolně klesající inflace a vyšších úrokových sazeb.

V roce 2024 je očekáváno pokračování aktuálně nastoleného trendu, tedy postupně se snižující inflace a s tím spojený pokles úrokových sazeb, přičemž v důsledku těchto dvou faktorů je předpokládáno zlepšení hospodářské situace a výkonu ekonomiky. V porovnání s ostatními zeměmi EU bude v české ekonomice docházet spíše k pomalejšímu oživování, kdy hlavními faktory jsou kombinace energetické náročnosti českého průmyslu a přetrvávajících vyšších cen energií, dále přetrvávající propad reálných mezd a s tím související slabší spotřeba domácností. Výzvou pro českou ekonomiku bude snížení byrokracie v oblasti výstavby rezidenčních nemovitostí a obecně celé infrastruktury. V příštích letech bude docházet k velkým změnám na poli energetiky, elektromobility, a rychlost patří mezi důležité proměnné této transformace. Za jedno z přetrvávajících rizik lze i nadále považovat geopolitickou situaci ve východní Evropě a sní spojené výpadky dodávek zemního plynu a ropy z Ruské federace apod.

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Bezprostřední dopady na Fond byly vyhodnoceny jako nevýznamné. Předkládaná účetní závěrka tak byla sestavena na předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti.

31. Následné události

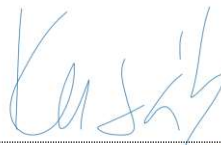
Dne 1. 1. 2024 došlo ke změně sídla obhospodařovatele AMISTA IS na: Sokolovská 700/113a, Praha 186 00.

S účinností k 11. 4. 2024 byla rozšířena licence AMISTA IS ze dne 6. 4. 2006 ČNB č.j. 41/N/69/2006/9, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 2006, rozhodnutí bylo nahrazeno rozhodnutím ČNB Čj.: 2024/040215/CNB/65.

Po rozvahovém dni byla podána dodatečná daňová přiznání k dani z příjmu právnických osob za období 2021 a 2022. Podáním těchto daňových přiznání došlo ke snížení daňové povinnosti za rok 2021 o 1 974 600,- Kč a za rok 2022 o 321 250,- Kč.

Do data vyhotovení této účetní závěrky zprávy nedošlo k žádným dalším významným událostem, které by měly vliv na sestavení hospodaření Fondu.

V Praze dne 26. 4. 2023



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



Zpráva auditora

Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky

k 31. prosinci 2023

Maloja Investment SICAV a.s.

Praha, duben 2024



Údaje o auditované účetní jednotce

Název účetní jednotky: Maloja Investment SICAV a.s.
Sídlo: Mladoboleslavská 1108, Praha 9 – Kbely, 197 00
Zápis proveden u: Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem: oddíl B, číslo vložky 21746
IČO: 052 59 797
DIČ: CZ05259797
Statutární orgán: AMISTA investiční společnost, a.s., 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 2023 až 31. prosince 2023
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 38 419
DIČ: CZ09938419
Telefon: +420 771 224 893
E-mail: 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. 2023, výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu, přehledu o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím, výkazu peněžních toků za rok končící 31. 12. 2023 a komentáře k účetním výkazům, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace investičního fondu Maloja Investment SICAV a.s. k 31. 12. 2023, finanční výkonnosti a peněžních toků za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023 v souladu s účetními standardy IFRS 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.

Hlavní záležitosti auditu

Způsob řešení

Ocenění nemovitostního portfolia

Hodnota nemovitostního portfolia účetní jednotky představuje k datu účetní závěrky více jak 86 % 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 (nahodnocení hodnoty aktiv).

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

Ocenění majetkových účastí

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 (nahodnocení 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 obdržených 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 vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.



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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol vedením účetní jednotky.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem účetní jednotky relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení účetní jednotky uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost účetní jednotky nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti účetní jednotky nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že účetní jednotka ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat 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 30. 6. 2023 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 29. 04. 2024 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 2023 obsažená ve výroční finanční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

V Praze dne 29. dubna 2024



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Ing. Jakub Kovář".

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