



Výroční zpráva

od 1. 11. 2016 do 31. 8. 2017

Maloja Investment SICAV a.s.





Obsah

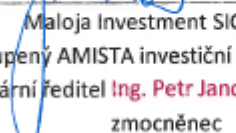
Čestné prohlášení.....	1
Informace pro akcionáře	2
Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti investičního fondu a o stavu jeho majetku	11
Profil Fondu	14
Účetní závěrka k 31. 8. 2017.....	1
Zpráva o vztazích	34
Zpráva nezávislého auditora.....	36



Čestné prohlášení

Tato výroční zpráva, při vynaložení veškeré přiměřené péče, podle našeho nejlepšího vědomí podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti Maloja Investment SICAV a.s., (dále také „Emitent“ nebo „Fond“) za období od 1.11.2016 do 31.8.2017 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu.

V Praze dne 27. října 2017



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



Informace pro akcionáře

podle § 118 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, odst. 4 písm. b) až k) a odst. 5 písm. a) až k)

1 ORGÁNY FONDU, JEJICH SLOŽENÍ A POSTUPY JEJICH ROZHODOVÁNÍ

VALNÁ HROMADA

Valná hromada je nejvyšším orgánem fondu. Každý akcionář, který vlastní zakladatelské akcie, i každý investor, který vlastní investiční akcie, má právo účastnit se valné hromady, požadovat a obdržet vysvětlení týkající se fondu, jím ovládaných osob nebo jednotlivého podfondu, 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 společnosti spojeno hlasovací právo, náleží každé jedné akcií jeden hlas.

Statutární ředitel zabezpečuje vyhotovení zápisu o valné hromadě do 15 dnů ode dne jejího ukončení. Kterýkoliv akcionář společnosti může požádat statutárního ředitele o vydání kopie zápisu nebo jeho části.

Rozhodování valné hromady upravuje článek 26 stanov Fondu:

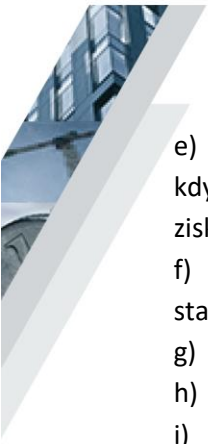
Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomní vlastníci nejméně 54 % (padesát čtyři procent) akcií, s nimiž je spojeno hlasovací právo. Při posuzování schopnosti valné hromady se usnášet se nepřihlíží k akciím, s nimiž není spojeno hlasovací právo, nebo pokud nelze hlasovací právo podle zákona nebo stanov vykonávat; to neplatí, nabudou-li tyto dočasně hlasovací práva. Není-li valná hromada schopná usnášet se, svolá statutární ředitel náhradní valnou hromadu, a to tak, aby se konala od 15 (patnácti) dnů do 6 (šesti) týdnů ode dne, na který byla svolána původní valná hromada. Náhradní valná hromada je schopná usnášet se bez ohledu na počet přítomných akcionářů.

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

Působnost valné hromady upravuje článek 23 stanov Fondu:

Do působnosti valné hromady, nevyklučuje-li to zákon o investičních společnostech a investičních fondech, náleží:

- a) 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,
- b) 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,
- c) volba a odvolání statutárního ředitele,
- d) volba a odvolání členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,

- 
- e) 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,
 - f) rozhodnutí o volbě způsobu určení úplaty za obhospodařování a administraci dle čl. 17.1 a 17.2 stanov,
 - g) schválení smlouvy o výkonu funkce statutárního ředitele,
 - h) schválení smluv o výkonu funkce členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,
 - i) schválení poskytnutí jiného plnění ve prospěch osoby, která je členem orgánu společnosti, vyjma statutárního ředitele, než na které plyne právo z právního předpisu, ze schválené smlouvy o výkonu funkce nebo z vnitřního předpisu společnosti schváleného valnou hromadou,
 - j) rozhodnutí o zrušení společnosti s likvidací,
 - k) rozhodnutí o zrušení podfondu společnosti s likvidací,
 - l) rozhodnutí o jmenování likvidátora, resp. o podání žádosti o jmenování likvidátora Českou národní bankou, jmenuje-li dle zákona likvidátora Česká národní banka,
 - m) schválení návrhu rozdělení likvidačního zůstatku,
 - n) rozhodnutí o přeměně společnosti,
 - o) rozhodnutí o převzetí účinků jednání učiněných za společnost před jejím vznikem,
 - p) rozhodování o udělení souhlasu s poskytnutím příplatku mimo zapisovaný základní kapitál společnosti jejími akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie a o jeho vrácení,
 - q) rozhodování o určení auditora pro účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku,
 - r) rozhodování o vytvoření podfondu vyčleněním investičního majetku společnosti, včetně souvisejících dluhů,
 - s) 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.

Valná hromada si nemůže vyhradit k rozhodování záležitosti, které jí nesvěřuje zákon nebo tyto stanovy.

STATUTÁRNÍ ŘEDITEL

Statutární ředitel	AMISTA investiční společnost, a.s. IČO: 274 37 558 Sídlo: Praha 8, Pobřežní 620/3, PSČ 18600	(od 1. srpna 2016)
--------------------	--	--------------------

Zastoupení právnické osoby	Ing. Petr Janoušek, zmocněnec	(od 1. srpna 2016)
----------------------------	-------------------------------	--------------------

Statutární ředitel vykonává svou činnost ve smyslu ust. § 9 Zákona jako individuální statutární orgán Fondu, který je současně obhospodařovatelem fondu.

Statutární ředitel je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu, a který Fond zastupuje. Statutární ředitel se řídí zásadami a pokyny schválenými valnou hromadou, pokud jsou v souladu s právními předpisy, stanovami a statutem Fondu. Statutární ředitel disponuje oprávněním k výkonu své činnosti v podobě rozhodnutí České národní banky o povolení k výkonu činnosti investiční společnosti. Zmocněnec statutárního ředitele disponuje předchozím souhlasem České národní banky k výkonu své funkce.

Statutární ředitel mj. také svolává valnou hromadu Fondu a schvaluje změny statutu Fondu a jednotlivých podfondů.



Statutární ředitel je volen valnou hromadou fondu.

Za emitenta jedná vždy statutární ředitel prostřednictvím společného jednání pověřených zmocněnců.

SPRÁVNÍ RADA

Předseda správní rady:	Alois Lanegger narozen: 10. 12. 1956 vzdělání: vysokoškolské	(od 1. srpna 2016)
Člen správní rady:	Alan Gütl narozen: 13. 5. 1967 vzdělání: vysokoškolské	(od 1. srpna 2016)
Člen správní rady:	Jiří Kruncľ narozen: 23. 11. 1967 vzdělání: vysokoškolské	(od 1. srpna 2016)

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

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

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

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

VÝBOR PRO AUDIT

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

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 investiční společnost, a.s. a to na pozicích výkonný ředitel, předseda představenstva a člen dozorčí rady.

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

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

Člen výboru pro audit:

Ing. Vendula Nováčková
narozena: 10. 2. 1979

(od 1. srpna 2016)

Vystudovala Masarykovu univerzitu v Brně. Od roku 2010 do roku 2016 pracovala ve společnosti ANECT a.s. na pozicích controller, finanční a správní ředitel. Od roku 2016 pracuje ve společnosti AMISTA investiční společnost, a. s., kde zastává pozici manažer administrace investičních fondů.

Fond, jako subjekt veřejného zájmu ve smyslu ust. § 1a písm. a) ve spojení s § 19a odst. 1 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, zřídil ke dni 1. 8. 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 navržené členové výboru pro audit splnili zákonné podmínky pro jmenování do výboru pro audit stanovené § 44 zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů. 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 rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech svých členů. Výbor pro audit je způsobilý se usáset, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Každý člen výboru pro audit má jeden hlas.

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

2 OSTATNÍ VEDOUcí OSOBY A PORTFOLIO MANAŽER

OSTATNÍ VEDOUcí OSOBY

Fond nemá jiné vedoucí osoby než výše uvedené.

PORTFOLIO MANAŽER

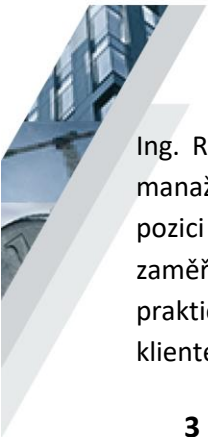
Portfolio manažer

Mgr. Richard Opolecký
narozen: 1983
vzdělání: Západočeská Univerzita v Plzni, Právo a právní věda

Mgr. Richard Opolecký je zaměstnán ve společnosti AMISTA investiční společnost, a.s., na pozici portfolio manažera od 10. 4. 2017. Před příchodem do AMISTA investiční společnosti, a.s., pracoval v developerské společnosti Aperta Group a.s., na pozici právník, kde získal zkušenosti při řízení developerských projektů a právním zastoupení společnosti. Předtím pracoval sedm let v bance Citibank plc, na pozici právník, kde získal zkušenosti v oblasti regulatoriky a přípravy vnitřních předpisů.

Portfolio manažer

Ing. Radek Hub
narozen: 1984
vzdělání: Univerzita Hradec Králové, Informační management



Ing. Radek Hub je zaměstnán ve společnosti AMISTA investiční společnost, a. s., na pozici portfolio manažera od 15. 3. 2016. Před příchodem do AMISTA investiční společnosti, a. s., pracoval pět let na pozici privátního bankéře ve společnosti Sberbank CZ, a.s. mající ve správě top affluent klientelu se zaměřením primárně na investiční poradenství, oblast kapitálového trhu a financování. Předtím sbíral praktické zkušenosti mimo jiné v České spořitelně, a.s. na pozici investiční specialista pro affluent klientelu a u obchodníka s cennými papíry společnosti BH Securities, a.s.

3 OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ A PRINCIPY JEJICH ODMĚŇOVÁNÍ

Rozhodování o odměňování pracovníků Fondu náleží do působnosti statutárního orgánu Fondu. Členové statutárního a dozorčího orgánu vykonávají svoji činnost na základě smluv o výkonu funkce, v nichž je vždy upravena i jejich odměna včetně všech jejích složek. Tyto smlouvy včetně odměňování musí být schváleny valnou hromadou fondu.

Výkon funkce člena statutárního a dozorčího orgánu je bezúplatný, statutárnímu řediteli za výkon činnosti náleží úplata, která je stanovena na základě smlouvy o výkonu funkce a uvedena ve statutu Fondu.

Řídící osoby nevlastní žádné cenné papíry, představující podíl na Emitentovi.

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

Statutární orgán

Výkon funkce člena statutárního orgánu je bezúplatný a nejsou s ním spojena žádná nepeněžitá plnění. Statutárnímu řediteli za výkon činnosti náleží úplata, která je stanovena na základě smlouvy o výkonu funkce a uvedena ve statutu Fondu.

Dozorčí orgán

Výkon funkce člena dozorčího orgánu je bezúplatný a nejsou s ním spojena žádná nepeněžitá plnění.

Ostatní osoby s řídicí pravomocí

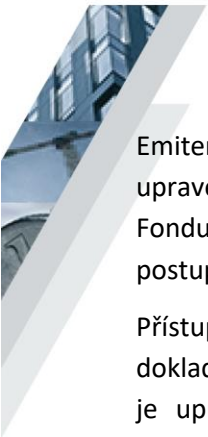
Fond neevidoval v účetním období ostatní osoby s řídicí pravomocí.

5 ÚDAJE O POČTU CENNÝCH PAPIRŮ FONDU, KTERÉ JSOU V MAJETKU STATUTÁRNÍHO ČI DOZORČÍHO ORGÁNU, A OSTATNÍCH OSOB S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ

Žádný člen statutárního orgánu, dozorčího orgánu, portfolio manažer a ostatní vedoucí osoby nevlastní žádné cenné papíry Emitenta.

6 ZÁSADY A POSTUPY VNITŘNÍ KONTROLY A PRAVIDLA PŘÍSTUPU K RIZIKŮM VE VZTAHU K PROCESU VÝKAZNICTVÍ

Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu Emitenta, kterým Emitent je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví.



Emitent na základě zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví (§ 19a) použil mezinárodní účetní standardy upravené právem Evropské unie pro sestavení účetní závěrky k 31. 8. 2017. Účetnictví a výkaznictví Fondu je kromě zákonných požadavků upraveno rovněž soustavou vnitřních předpisů a metodických postupů, plně respektujících obecně platné účetní přepisy a standardy.

Přístup do účetního systému Fondu je přísně řízen a omezen pouze oprávněným osobám. Účetní doklady jsou účtovány po předchozím řádném schválení oprávněných osob, přičemž způsob schvalování je upraven vnitřním předpisem. Platební styk je oddělen od zpracování účetnictví a provádění obchodních vztahů, veškeré platby jsou prováděny oddělením vypořádání. Tento způsob úhrad zamezuje potenciální 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 čtyř očí).

7 PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÁ S AKCIEMI FONDU

Emitent vydává dva druhy akcií:

a) zakladatelské akcie – tyto cenné papíry představují zapisovaný základní kapitál do obchodního rejstříku. Zapisovaný základní kapitál Emitenta činí 2 000 000,- Kč a je rozdělen na 100 ks kusových zakladatelských akcií, tj. bez jmenovité hodnoty, znějících na jméno. 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 trhu obdobném regulovanému trhu. Podíl na zapisovaném základním kapitálu se u zakladatelských akcií určí podle počtu akcií.

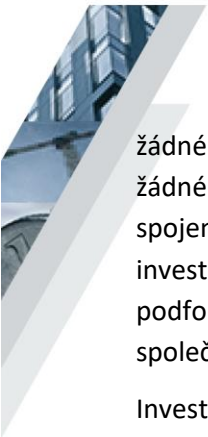
Práva spojená se zakladatelskými akciemi

Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na jejich odkoupení na účet společnosti, ani žádné jiné zvláštní právo. 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 není zařazen do žádného podfondu. Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak.

b) investiční akcie – Emitent vydává investiční akcie ke společnosti jako takové. Investiční akcie představují stejné podíly na fondovém kapitálu. Investiční akcie jsou vydávány jako akcie kusové, tj. bez jmenovité hodnoty. Všechny investiční akcie jsou vydány jako zaknihované cenné papíry znějící na jméno investora.

Práva spojená s investičními akciemi

S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo. S investičními akciemi, které byly vydány ke konkrétnímu podfondu společnosti, je spojeno právo týkající se podílu na zisku z hospodaření pouze příslušného podfondu a na likvidačním zůstatku při zániku pouze tohoto podfondu s likvidací. S investičními akciemi, které byly vydány ke společnosti jako takové, tj. nebyly vydány k žádnému podfondu společnosti, je spojeno právo týkající se podílu na zisku z hospodaření, které nepřísluší



žádnému podfondu společnosti, a na likvidačním zůstatku při zániku společnosti, který nepřísluší k žádnému podfondu společnosti. S investičními akciemi, které byly vydány k podfondu společnosti, je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet tohoto konkrétního podfondu. S investičními akciemi, které byly vydány ke společnosti jako takové, tj. nebyly vydány k žádnému podfondu společnosti, je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet společnosti. Investiční akcie odkoupením zanikají.

Investiční akcie Emitenta byly přijaty od 1. 11. 2016 k obchodování na evropském regulovaném trhu, tzn. jsou kótovány na Burze cenných papírů Praha, a.s.

Evidence akcií Emitenta je vedena v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu. Centrální evidenci emise vede Centrální depozitář cenných papírů, a.s. Akcie Emitenta v držení jednotlivých akcionářů jsou tak evidovány na majetkových účtech vlastníků cenných papírů. Akcionáři jsou povinni sdělovat účastníku Centrálního depozitáře cenných papírů, a.s., u něhož mají veden svůj majetkový účet, veškeré změny ve svých identifikačních údajích.

8 ODMĚNY ÚČTOVANÉ EXTERNÍMI AUDITORY

Informace o odměnách účtovaných za účetní období auditory v členění za jednotlivé druhy služeb jsou uvedeny v účetní závěrce (oddílu Náklady na správu fondu), která je nedílnou součástí této Výroční zprávy.

9 KODEX ŘÍZENÍ A SPRÁVY FONDU

Obhospodařovatel Fondu přijal soubor vnitřních předpisů schválených statutárním orgánem obhospodařovatele Fondu. Mezi tyto vnitřní předpisy patří mj. vnitřní předpisy upravující výkon obhospodařování fondu a výkon řízení a správy fondu. Tyto vnitřní předpisy vycházejí z požadavků stanovených závaznými právními předpisy včetně právních předpisů Evropské unie a jsou předkládány České národní bance. Nahlédnutí do vnitřních předpisů obhospodařovatele, vztahujících se k fondu, je možné na základě předchozí žádosti v sídle Fondu. Obhospodařovatel Fondu je současně členem AKAT a řídí se také jeho etickým kodexem.

10 STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU

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

Akcie Fondu:

Druh:	Zakladatelské akcie
Forma:	Kusové akcie na jméno
Podoba:	Listinná
Jmenovitá hodnota:	Bez jmenovité hodnoty
Podíl na základním kapitálu:	100 %
Počet emitovaných akcií:	100 ks
Počet upsaný, dosud nesplacených akcií:	0
Obchodovatelnost:	Zakladatelské akcie nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu

Druh:	Investiční akcie
Forma:	Kusové akcie na jméno
Podoba:	Zaknihovaná
Jmenovitá hodnota:	Bez jmenovité hodnoty
ISIN:	CZ0008042272
Počet emitovaných akcií:	28 000 ks k 31. 8. 2017
	519 064 ks k datu sestavení výroční zprávy

Počet upsaný, dosud nesplacených akcií: 0

Všechny investiční akcie byly 1. 11. 2016 přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu, tzn. jsou kótovány na Burze cenných papírů Praha, a.s.

11 OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI CENNÝCH PAPÍRŮ

Zakladatelské akcie Emitenta jsou převoditelné se souhlasem statutárního ředitele.

Investiční akcie Emitenta jsou převoditelné bez omezení.

12 AKCIONÁŘSKÁ STRUKTURA

Struktura akcionářů k 31. 8. 2017 (zakladatelské akcie)

V procentech	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Právníkové osoby celkem	100,00	100,00
z toho Peitó Property, s.r.o. (IČO 05374740)	100,00	100,00
Fyzické osoby celkem	0,00	0,00

Na základě smlouvy o úplatném převodu akcií ze dne 31. 10. 2016 došlo k převodu zakladatelských akcií ze společnosti Komerčně industriální park Kbely a.s. (IČO 047 01 984) na nového akcionáře, společnost Peitó Property, s.r.o. (IČO 05374740), tato změna byla zapsána do OR dne 04. 01. 2017.

S investičními akciemi Fondu nejsou spojena hlasovací práva ani podíl na základním kapitálu.

13 VLASTNÍCI CENNÝCH PAPÍRŮ SE ZVLÁŠTNÍMI PRÁVY

Emitent nevydává vyjma výše uvedených druhů cenných papírů žádné jiné cenné papíry, se kterými by bylo spojeno zvláštní právo. Investiční akcie nemají hlasovací právo, ale právo na zpětný odkup Emitentem.

14 OMEZENÍ HLASOVACÍCH PRÁV

Zakladatelské akcie nemají žádná omezení hlasovacího práva. Investiční akcie nemají hlasovací právo.



15 SMLOUVY MEZI AKCIONÁŘI S NÁSLEDKEM SNÍŽENÍ PŘEVODITELNOSTI NEBO HLASOVACÍCH PRÁV

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

16 ZVLÁŠTNÍ PRAVIDLA PRO VOLBU A ODVOLÁNÍ ČLENŮ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU A ZMĚNU STANOV

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

17 ZVLÁŠTNÍ PŮSOBNOST ORGÁNŮ

Stanovy fondu neobsahují žádnou zvláštní působnost statutárního orgánu nebo správní rady podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev, vyjma pravomoci statutárního orgánu ke schválení statutu fondu a jeho změn.

18 VÝZNAMNÉ SMLOUVY PŘI ZMĚNĚ OVLÁDÁNÍ EMITENTA

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

19 SMLOUVY SE ČLENY STATUTÁRNÍHO ORGÁNU SE ZÁVAZKEM PLNĚNÍ PŘI SKONČENÍ JEJICH FUNKCE

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

20 PROGRAMY NABÝVÁNÍ CENNÝCH PAPÍRŮ ZA ZVÝHODNĚNÝCH PODMÍNEK

Emitent nemá žádný program, na jehož základě zaměstnancům a členům statutárního orgánu společnosti umožněno nabývat účastnické cenné papíry Emitenta, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek.



Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti investičního fondu a o stavu jeho majetku

ČINNOST FONDU V OBDOBÍ OD 1. 11. 2016 DO 31. 8. 2017

Ve výše uvedeném období nebyly emitovány nové investiční akcie.

Nejvýznamnější událostí v daném období byla fúze se společnostmi Areál Kbely, a.s. a Gala Property, s.r.o., kdy celková aktiva fondu nabyla hodnoty 725 157 tis. Kč, dlouhodobý hmotný majetek dosáhl hodnoty 691 427 tis. Kč a vlastní kapitál byl ve výši 29 658 tis. Kč.

Fond na základě fúzí získaného majetku uzavřel ve sledovaném období nájemní smlouvy s několika nájemci na pozemcích fondu nacházející se v katastrálním území Kbely.

Fond poskytl dne 2. 12. 2016 úvěr společnosti Komerčně industriální park Kbely, a.s. ve výši 27 mil. Kč se splatností do 31. 12. 2019 a roční úrokovou sazbou ve výši 2,50 %.

Dále pak Fond zcizil níže uvedené nemovitosti:

pozemek parc. č. 1944/7 o výměře 1563 m², jehož součástí je stavba bez čp/če – průmyslový objekt, pozemek parc. č. 1944/8, o výměře 145 m², pozemek parc. č. 1944/9, o výměře 58 m², ostatní plocha, pozemek parc. č. 1944/10, o výměře 27 m², jehož součástí je stavba bez čp/če – průmyslový objekt, pozemek parc. č. 1944/11, o výměře 429 m², jehož součástí je stavba bez čp/če – průmyslový objekt, pozemek parc. č. 1944/12, o výměře 93 m², pozemek parc. č. 1944/13, o aktuální výměře 91 m², pozemek parc. č. 1944/14, o výměře 19 m², pozemek parc. č. 1944/129, o výměře 3.829 m², pozemek parc.č. 1944/146, o výměře 202 m², který vznikl oddělením z pozemku parc.č. 1944/103 k.ú. Kbely, provedeným Geometrickým plánem, a pozemku parc.č. 1944/148, o výměře 142 m², k.ú. Kbely, který vznikl oddělením z pozemku parc.č. 1944/131 k.ú. Kbely, provedeným Geometrickým plánem.

Pozemek parc. č. 1944/26 o výměře 330 m², jehož součástí je stavba bez čp/če – průmyslový objekt, k.ú. Kbely, pozemek parc. č. 1944/140 o výměře 517 m², k.ú. Kbely, který vznikl oddělením z pozemku parc.č. 1944/94, k.ú. Kbely provedeným Geometrickým plánem.

Nemovitosti jsou zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu u Katastrálního pracoviště Praha, pro k.ú. Kbely, obec Praha, včetně součástí, příslušenství, práv a závazků s uvedenými pozemky spojenými.

HOSPODAŘENÍ FONDU

Účetní závěrka sestavená za období od 1. 11. 2016 do 31. 8. 2017 („dále jen účetní období“) byla sestavena s cílem srozumitelně podávat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví a finanční situace účetní jednotky tak, aby na jejím základě byli její uživatelé schopni činit ekonomická rozhodnutí.

Hospodaření fondu skončilo k datu 31. 8. 2017 vykázaným výsledkem hospodaření před zdaněním ve výši 19 167 tis. Kč. Z investiční činnosti fond dosáhl před zdaněním zisku 19 167 tis. Kč, hospodářský výsledek neinvestiční části činil 0 tis. Kč.

STAV MAJETKU

Vzhledem k tomu, že v předchozím účetním období fond započal svou činnost, ke konci minulého období neobsahuje majetek kromě finančních prostředků žádná aktiva, analýza a interpretace činnosti fondu z pohybů majetku v jednotlivých obdobích není vypovídající. Změny v aktivech jsou spojeny s fúzovaným majetkem a následnou činností (např. prodejem).

Hodnota majetku vlivem fúze výrazně vzrostla z 29 689 tis. Kč k 31. 10. 2016 na 725 157 tis. Kč k 1. 11. 2016, následně k 31. 8. 2017 činila 669 856 tis. Kč.

Přeceněním majetku na reálnou hodnotu k 31. 8. 2017 dosáhl dlouhodobý majetek fondu hodnoty 615 282 tis. Kč (včetně započítání dlouhodobého majetku určeného k prodeji do jednoho roku) a jeho hodnota se oproti minulému přecenění zvýšila o 24 427 tis. Kč.

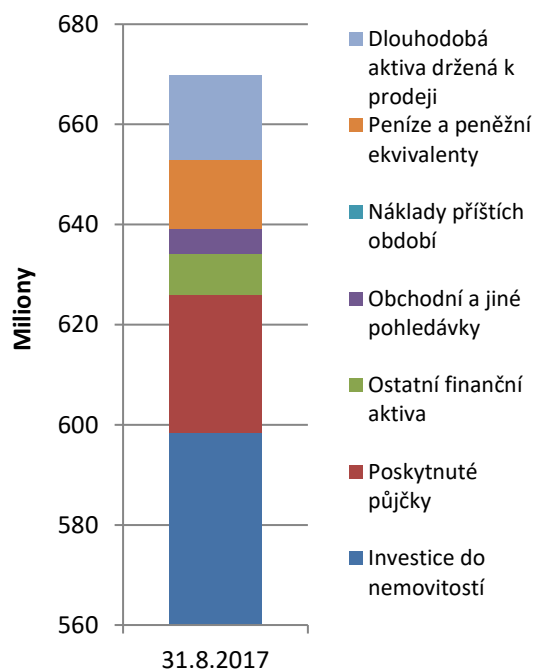
Majetek fondu byl k 31. 8. 2017 z 6,74 % financován vlastním kapitálem, ze 4,63 % dlouhodobými závazky a z 88,63 % krátkodobými závazky (zahrnují mj. závazek fondu vyemitovat investiční akcie v důsledku přeměny).

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze k 31. 8. 2017 aktiva v celkové výši 669 856 tis. Kč. Aktiva jsou z 89,33 % tvořena investicemi do nemovitostí ve výši 598 406 tis. Kč, ze 4,11 % poskytnutými půjčkami ve výši 27 505 tis. Kč, z 2,52 % dlouhodobými aktivy držených k prodeji ve výši 16 876 tis. Kč, z 2,1 % penězi a peněžními ekvivalenty ve výši 13 844 tis. Kč a z 1,22 % ostatními finančními aktivy tvořené dlouhodobou pohledávkou za společností ASTRON print s.r.o. se splatností do 31. 12. 2026 ve výši 8 202 tis. Kč.

Struktura aktiv je zobrazena na níže uvedeném grafu.

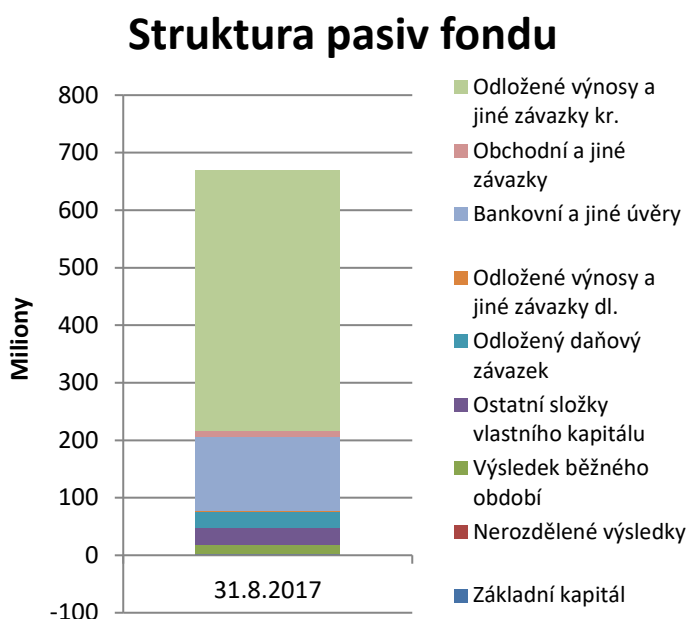
Struktura aktiv fondu



PASIVA

Celková pasiva Fondu ve výši 669 856 tis. Kč jsou tvořena převážně (z 67,71 %) odloženými výnosy a jinými závazky ve výši 453 564 tis. Kč, které zahrnují závazek vyemitovat investiční akcie jako protiplnění za přecházející jmění v důsledku přeměny. Další významnou složkou jsou bankovní a jiné úvěry ve výši 19,26 % pasiv (129 046 tis. Kč), tvořené zajišťovacím úvěrem od RaiffeisenFinCorp, s.r.o. se splatností 30. 6. 2018 a Zápůjčkou se splatností do 31. 8. 2018. Vlastní kapitál Fondu činí ke konci účetního období 6,91% pasiv, a zahrnuje zj. investiční akcie (28 000 tis. Kč) a výsledek běžného roku (16 619 tis. Kč).

Struktura pasiv je zobrazena na níže uvedeném grafu.



VÝHLED PRO NÁSLEDUJÍCÍ OBDOBÍ

Fond plánuje vnitrostátní fúzi formou sloučením, se společností NOVEMBER TIME s.r.o., IČ: 267 38 007, v jejímž důsledku dojde k zániku této společnosti. Rozhodný den byl stanoven na 1. 9. 2017

Praze dne 27.října 2017


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




Profil Fondu

Maloja Investment SICAV, a. s., (dále také „Fond“).

Účetním obdobím se pro účely této Výroční zprávy rozumí období od 1. 11. 2016 do 31. 8. 2017.

1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

Název:

Obchodní firma: Maloja Investment SICAV a.s.

Sídlo:

Ulice: Hvězdova 1716/2b

Obec: Praha 4

PSČ: 140 00

Vznik:

Maloja Investment SICAV a.s., IČO: 052 59 797, se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 140 00, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21746, („Fond“) vznikl 1. 8. 2016. Hlavní činností fondu je činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu § 95 odst. 1 písm. a) Zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech.

Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán. Tímto orgánem je právnická osoba, společnost AMISTA investiční společnosti, a. s., která je oprávněna obhospodařovat a administrovat Fond od 1. 8. 2016.

Identifikační údaje:

IČO: 052 59 797

DIČ: CZ05259797

Internetová adresa: <http://www.amista.cz/povinne-informace/malojainvestment>

Telefonní číslo: +420 226 251 010

Základní zapisovaný kapitál:

Základní zapisovaný kapitál: 2 000 000 Kč, splaceno 100 %

Akcie:

Akcie: 100 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě bez jmenovité hodnoty
(zakladatelské akcie)

28 000 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě bez jmenovité hodnoty k 31. 8. 2017 (navýšení počtu na 519 064 ks k datu sestavení výroční zprávy
(investiční akcie)

Čistý obchodní majetek: 46 277 tis. Kč

Orgány společnosti

Statutární ředitel: **AMISTA investiční společnost, a.s.** (od 1. srpna 2016)
IČO: 274 37 558
Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00

Zastoupení právnické osoby: **Ing. Petr Janoušek**, pověřený zmocněnec (od 1. srpna 2016)

Statutární ředitel je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu, a který zastupuje Fond. Statutární ředitel se řídí zásadami a pokyny schválenými valnou hromadou, pokud jsou v souladu s právními předpisy, stanovami a statutem Fondu. Statutární ředitel disponuje oprávněním k výkonu své činnosti v podobě rozhodnutí České národní banky o povolení k výkonu činnosti investiční společnosti. Zmocněnec statutárního ředitele disponuje předchozím souhlasem České národní banky k výkonu své funkce.

Předseda správní rady:

Předseda správní rady: **ALOIS LANEGGER** (od 1. srpna 2016)
narozen: 10. 12. 1956

Člen správní rady: **ALAN GÜTL** (od 1. srpna 2016)
narozen: 13. 5. 1967

Člen správní rady: **JIŘÍ KRUNCL** (od 1. srpna 2016)
narozena: 23. 11. 1967

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

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

V účetním období od 1. 11. 2016 do 31. 8. 2017 došlo k následujícím změnám zapisovaným do obchodního rejstříku:

- Došlo ke změně sídla Fondu, nová adresa sídla Fondu je Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00, Praha 4,
- jediným akcionářem se stala společnost Peitó Property, s.r.o., IČ: 053 74 740 se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00, Praha 4.

Dále byla schválena fúze sloučením společnost Maloja Investment SICAV a.s. jako nástupnická společnost společností Gala Property, s.r.o. a Areál Kbely a.s. jako společností zanikajících. Rozhodným dnem fúze byl 1. listopad 2016.

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

V rozhodném období obhospodařovala a administrovala Fond tato investiční společnost:

AMISTA investiční společnost, a.s.

IČO: 27437558

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

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

Investiční společnost se na základě ust. § 642 odst. 3 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále také jen „Zákon“) považuje za investiční společnost, která je oprávněna přesáhnout rozhodný limit, a je oprávněna k obhospodařování investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů, a to fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání), a dále je oprávněna k provádění administrace investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů dle § 11 odst. 1 písm. b) Zákona ve spojení s § 38 odst. 1 Zákona, a to administrace fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání).

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

Portfolio manažer

Portfolio manažer

Mgr. Richard Opolecký

narozen: 1983

vzdělání: Západočeská Univerzita v Plzni, Právo a právní věda

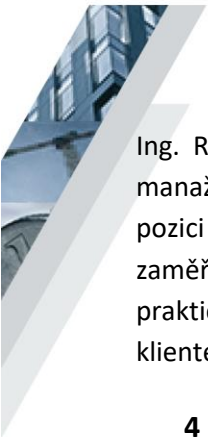
Mgr. Richard Opolecký je zaměstnán ve společnosti AMISTA investiční společnost, a.s., na pozici portfolio manažera od 10. 4. 2017. Před příchodem do AMISTA investiční společnosti, a.s., pracoval v developerské společnosti Aperta Group a.s., na pozici právník, kde získal zkušenosti při řízení developerských projektů a právním zastoupení společnosti. Předtím pracoval sedm let v bance Citibank plc, na pozici právník, kde získal zkušenosti v oblasti regulatoriky a přípravy vnitřních předpisů.

Portfolio manažer

Ing. Radek Hub

narozen: 1984

vzdělání: Univerzita Hradec Králové, Informační management



Ing. Radek Hub je zaměstnán ve společnosti AMISTA investiční společnost, a.s., na pozici portfolio manažera od 15. 3. 2016. Před příchodem do AMISTA investiční společnosti, a.s., pracoval pět let na pozici privátního bankéře ve společnosti Sberbank CZ, a.s. mající ve správě top affluent klientelu se zaměřením primárně na investiční poradenství, oblast kapitálového trhu a financování. Předtím sbíral praktické zkušenosti mimo jiné v České spořitelně, a.s. na pozici investiční specialista pro affluent klientelu a u obchodníka s cennými papíry společnosti BH Securities, a.s.

4 ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

Obchodní název: Československá obchodní banka, a. s.
Sídlo: Radlická 333/150, 150 57 Praha 5
IČO: 00001350

Československá obchodní banka, a. s., vykonává pro Fond depozitáře od 1. 8. 2016.

5 ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

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

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 % 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 investiční společnost, a.s., která je obhospodařovatelem Fondu, uvádí v předepsaném členění přehled o mzdách, úplatách a obdobných příjmech svých pracovníků a vedoucích osob ve své Výroční zprávě za rok 2016. V roce 2017 nedošlo k žádným zásadním změnám, oproti předcházejícímu roku. 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

Fond vlastní z 89,33% nemovitý majetek, který je využíván k pronájmu, případně je plánuje fond prodat.

Katastrální území Kbely	Reálná cena
Investice do nemovitostí (pozemky a budovy)	598 406
Dlouh. aktiva držena k prodeji (přepokládaný prodej do 1 roku) - pozemky a budovy	16 876
Celkový součet	615 282

Jedná se o stavby a pozemky v katastrálním území Kbely, jejichž hodnota je uvedena níže.

Hodnota staveb dle charakteru:

Katastrální území Kbely	Požizovací cena	Reálná cena
hala	94 194	84 110
kanceláře	36 123	46 335
jídlna	7 572	6 653
sklad	3 503	1 921
dílna	3 133	1 380
ostatní (požární stanice, prodejna, aj.)	4 365	3 509
Celkový součet	148 890	143 908

Hodnota pozemků:

Katastrální území Kbely	Požizovací cena	Reálná cena
Pozemky	442 215	471 373

Druhou nejvýznamnější částí portfolia jsou poskytnuté půjčky, které tvoří 4,11 % aktiv (v účetní a reálné hodnotě 27 505 tis. Kč). Zahrnuje úvěr společnosti Komerčně industriální park Kbely, a.s. ve výši 27 mil. Kč se splatností do 31. 12. 2019 a roční úrokovou sazbou ve výši 2,50 %.

Ostatní složky portfolia tvoří peníze a peněžní ekvivalenty v reálné hodnotě 13 844 tis. Kč (2,1 %) a ostatní finanční aktiva tvořené dlouhodobou pohledávkou za společností ASTRON print s.r.o. se splatností do 31. 12. 2026 v reálné hodnotě 8 202 tis. Kč (pořizovací hodnotě 9.680tis. Kč).

10 INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Fond nevyvíjel v účetním období žádné aktivity v této oblasti.

11 INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚ PRÁVNÍCH VZTAZÍCH

Fond pokračuje v odstraňování staré ekologické zátěže v areálu společnosti Areál Kbely, a.s. (dříve Magna Closures a.s., býv. Areál PAL) v Praze-Kbelích. S účinností od 1. 4. 2017 došlo v OR k zápisu fúze sloučením společnosti Areál Kbely, a.s. se společností Maloja Investment SICAV, a.s. jako nástupnickou společností, proto fond i nadále na základě smlouvy pokračuje v uvedených sanačních pracích. Zhotovitelem je společnost EKOSYSTEM spol. s r.o., IČO: 44851804.

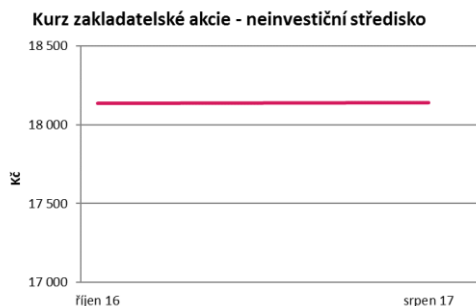
V účetním období nebyl ve Fondu zaměstnán žádný zaměstnanec.

12 INFORMACE O Pobočce NEBO Jiné Části Obchodního Závodu v Zahraničí

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

13 FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

K datu:	31. 8. 2017	31. 10. 2016
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks)	100	100
Fondový kapitál neinvestiční části (Kč)	1 814 107	1 814 106,67
Fondový kapitál na zakladatelskou akcii (Kč):	18 141,0700	18 141,0667
Počet vydaných investičních akcií (ks)	28 000	28 000
Fondový kapitál investiční části (Kč)	44 462 781	27 844 126
Fondový kapitál na zakladatelskou akcii (Kč):	1 587,9565	994,43



14 ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJU UVEDENÝCH VE STATUTU FONDU

V účetním období byly provedeny následující změny statutu Fondu.

Statut Fondu platný ode dne 20. 1. 2017, v tomto Statutu byly učiněny následující změny:

- doplnění pravidel pro úpis investičních akcií nepeněžitými vklady;
- změně frekvence stanovování aktuální hodnoty investiční akcie ze čtvrtletní na pololetní s odloženou účinností navázanou na příslušnou změnu stanov.


15 INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ

Fond ve sledovaném období nenabyl žádné své vlastní akcie.

16 INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Dne 29. 9. 2017 došlo k emisi 491 064ks investičních akcií v důsledku fúze. Emise se projevila významným poklesem cizích krátkodobých zdrojů, a růstem vlastního kapitálu.

Byl změněn Statut Fondu platný ode dne 1. 10. 2017, v tomto Statutu byly učiněny následující změny

- 
- změna auditora.

17 KOMENTÁŘ K PŘÍLOHÁM

Součástí této Výroční zprávy je Účetní závěrka, která podává informace o hospodaření Fondu.

Emitent se rozhodl používat mezinárodní účetní standardy upravené právem Evropské unie pro účtování a sestavení účetní závěrky od 1. listopadu 2016. Účetnictví a výkaznictví Fondu je kromě zákonných požadavků upraveno rovněž soustavou vnitřních předpisů a metodických postupů, plně respektujících obecně platné účetní přepisy a standardy.

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

V souladu se zákonnými předpisy obsahuje tato Výroční zpráva též Účetní závěrku, Zprávu nezávislého auditora a Zprávu o vztazích.



Účetní závěrka k 31. 8. 2017

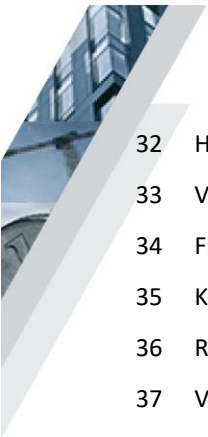
MALOJA INVESTMENT SICAV A.S.





OBSAH

Výkaz o finanční situaci	3
Výkaz o úplném výsledku	4
Přehled o změnách vlastního kapitálu	4
Výkaz o peněžních tocích Emitenta	5
1 Všeobecné informace	6
2 Účetní postupy	7
3 Významné účetní úsudky, předpoklady a odhady	15
4 Vysvětlení přechodu na IFRS ve znění přijatém EU	16
5 Změny účetních metod	17
6 Investice do nemovitostí	17
7 Poskytnuté půjčky (se splatností delší než 1 rok)	17
8 Ostatní finanční aktiva	17
9 Obchodní a jiné pohledávky	18
10 Náklady příštích období	18
11 Peníze a peněžní ekvivalenty	18
12 Dlouhodobá aktiva držená k prodeji	19
13 Základní kapitál	19
14 Nerozdělené výsledky	19
15 Ostatní složky vlastního kapitálu	19
16 Odložený daňový závazek	20
17 Odložené výnosy a jiné závazky dlouhodobé	20
18 Bankovní a jiné úvěry	20
19 Obchodní a jiné závazky	21
20 Odložené výnosy a jiné závazky	21
21 Tržby z pronájmu budov a pozemků	21
22 Zisk / ztráta z přecenění investic do nemovitostí	21
23 Zisk / ztráta z prodeje aktiv	22
24 Spotřeba materiálu a služeb	22
25 Náklady na správu fondu	22
26 Daňové náklady	23
27 Ostatní náklady	23
28 Ostatní výnosy	23
29 Finanční výnosy	24
30 Finanční náklady	24
31 Daň z příjmu	24



32	Hodnoty předané k obhospodařování	25
33	Vztahy se spřízněnými osobami	25
34	Finanční nástroje – řízení rizik.....	26
35	Klasifikace finančních nástrojů.....	29
36	Reálná hodnota aktiv a závazků	30
37	Významné události po datu účetní závěrky	33

VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI

k 31. 8. 2017

tis. Kč	Poznámka	31.8.2017	31.8.2017	31.8.2017	31.10.2016	31.10.2016	31.10.2016	1.11.2016
		stř. inv.	stř. spr.	fond	stř. inv.	stř. spr.	fond	fond
AKTIVA								
A.1. Dlouhodobá aktiva		634 113	0	634 113	0	0	0	568 638
A.1.1. Investice do nemovitostí	6	598 406	0	598 406	0	0	0	568 638
A.1.6. Poskytnuté půjčky (se spl. delší než 1 R)	7	27 505	0	27 505	0	0	0	
A.1.7. Ostatní finanční aktiva	8	8 202	0	8 202	0	0	0	
A.2. Krátkodobá aktiva		34 573	1 168	35 741	27 992	1 697	29 689	156 518
A.2.2. Obchodní a jiné pohledávky	9	4 993	3	4 996	0	0	0	1 372
A.2.3. Pohledávka ze splatné daně		0	0	0	0	0	0	268
A.2.5. Ostatní finanční aktiva		0	0	0	0	0	0	1 000
A.2.6. Náklady příštích období	10	25	0	25	0	0	0	
A.2.7. Peníze a peněžní ekvivalenty (se spl. do 3 Dlouh. aktiva držaná k prodeji	11	12 679	1 165	13 844	27 992	1 697	29 689	31 089
A.2.8. (přepokládaný prodej do 1 roku)	12	16 876	0	16 876	0	0	0	122 789
Aktiva celkem		668 686	1 168	669 854	27 992	1 697	29 689	725 156

tis. Kč	Poznámka	31.8.2017	31.8.2017	31.8.2017	31.10.2016	31.10.2016	31.10.2016	1.11.2016
		stř. inv.	stř. spr.	fond	stř. inv.	stř. spr.	fond	fond
VLASTNÍ KAPITÁL A CIZÍ ZDROJE								
P.1. Vlastní kapitál		44 463	1 814	46 277	27 844	1 814	29 658	29 658
P.1.1. Základní kapitál	13	0	2 000	2 000	0	2 000	2 000	2 000
P.1.3. Nerozdělené výsledky	14	-156	-186	-342	0	0	0	0
P.1.4. Výsledek běžného období		16 619	0	16 619	-156	-186	-342	-342
P.1.5. Ostatní složky vlastního kapit	15	28 000	0	28 000	28 000	0	28 000	28 000
P.2. Dlouhodobé závazky		29 872	0	29 872	0	0	0	235 923
P.2.1. Bankovní a jiné úvěry		0	0	0	0	0	0	204 274
P.2.4. Odložený daňový závazek	16	29 608	0	29 608	0	0	0	31 649
P.2.5. Odložené výnosy a jiné závazk	17	264	0	264	0	0	0	0
P.3. Krátkodobé závazky		594 351	-646	593 705	148	-117	31	459 575
P.3.1. Bankovní a jiné úvěry	18	129 046	0	129 046	0	0	0	0
P.3.3. Obchodní a jiné závazky	19	11 742	-646	11 096	148	-117	31	5 705
P.3.6. Odložené výnosy a jiné závazk	20	453 563	0	453 563	0	0	0	453 870
Pasiva celkem		668 686	1 168	669 854	27 992	1 697	29 689	725 156

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ

za období od 1. listopadu 2016 do 31. srpna 2017

tis. Kč	Poznámka	31.8.2017			31.10.2016			
		INVEST.	SPR.STŘ.	Fond	INVEST.	SPR.STŘ.	Fond	
	Tržby z pronájmu budov a pozemků	21	7 533	0	7 533	0	0	0
	Zisk / Ztráta z přecenění investic do nemovit	22	24 427	0	24 427	0	0	0
	Zisk / Ztráta z prodeje aktiv	23	8 126	0	8 126	0	0	0
	Spotřeba materiálu a služeb	24	-4 735	0	-4 735	0	0	0
	Náklady na správu fondu	25	-5 386	-182	-5 568	-104	-82	-186
	Daňové náklady	26	-494	0	-494	0	0	0
	Ostatní náklady	27	-7 504	184	-7 320	-52	-104	-156
	Ostatní výnosy	28	35	0	35	0	0	0
	Finanční výnosy	29	626	0	626	0	0	0
	Finanční náklady	30	-3 461	-2	-3 463	0	0	0
	Zisk / Ztráta před zdaněním		19 167	0	19 167	-156	-186	-342
	Daň ze zisku	31	-2 548	0	-2 548	0	0	0
	Zisk / Ztráta po zdanění		16 619	0	16 619	-156	-186	-342

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 1. listopadu 2016 do 31. srpna 2017

v tis. Kč	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.8.2016	2 000	0	0	0	2 000
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	-342	-342
Emise akcií	0	28 000	0	0	28 000
Zůstatek k 31.10.2016	2 000	28 000	0	-342	29 658
Zůstatek k 31.10.2016	2 000	28 000	0	-342	29 658
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	16 619	16 619
Převody do fondů	0	0	-342	342	0
Zůstatek k 31.8.2017	2 000	28 000	-342	16 619	46 277

VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ

za období od 1. listopadu do 31. srpna 2017

tis. Kč	31.8.2017	1.11.2016
Peněžní tok z provozních činností		
Výsledek hospodaření před zdaněním	19 167	-342
Tvorba (rozpuštění) opravných položek	65	
Ztráta (zisk) z přecenění investic do nemovitostí	-24 427	
Ztráta (zisk) z prodeje aktiv	-8 126	
Úrokové výnosy	-626	
Úrokové náklady	3 463	
Součet o úpravy nepeněžních operací	-10 484	-342
Úpravy o změny pracovního kapitálu:		
(Zvýšení) snížení obchodních a jiných pohledávek	-10 541	
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků	6 507	31
Zvýšení (snížení) ostatních závazků	-5 748	
Součet úprav pracovního kapitálu a nepeněžních operací	-20 265	-311
Čisté peníze z provozních činností	-20 265	-311
Peněžní tok z investičních činností		
Výdaje spojené s pořízením nehmotného a hmotného majetku	-22 217	
Příjmy z prodeje nehmotného a hmotného majetku	130 915	
Poskytnuté zápůjčky a úvěry	-27 000	
Přijaté úroky	13	
Čisté peníze použité v investičních činnostech	81 711	0
Peněžní tok z financování		
Další vklady peněžních prostředků a ekvivalentů společníků a akcionářů	1 400	30 000
Přijaté zápůjčky a úvěry	-77 849	
Placené úroky	-842	
Čisté peníze použité ve financování	-77 291	30 000
Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů	-15 845	29 689
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období	29 689	0
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	13 844	29 689
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	13 844	29 689



1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

(a) Charakteristika společnosti

Vznik a charakteristika fondu

Maloja Investment SICAV a.s., IČO: 052 59 797, se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 140 00, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21746, („Fond“) vznikl 1. 8. 2016. Hlavní činností fondu je činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu § 95 odst. 1 písm. a) Zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech.

Fond je fondem kvalifikovaných investorů shromažďující peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů, (tj. osob uvedených v § 272 zákona č.240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech), které jsou následně investovány v souladu s investiční strategií.

Fond byl zapsán do seznamu vedeného Českou národní bankou podle § 597 Zákona dne 27. 7.2016 (před zápisem Fondu do obchodního rejstříku, do kterého byl Fond zapsán dne 1. 8. 2016).

Depozitářem Fondu je Československá obchodní banka, a. s., IČO: 000 01 350, se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 15057.

Fond byl založen podle zakladatelské listiny, v souladu se zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, a se zákonem č 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 1. 8. 2016.

Předmět podnikání Fondu

Činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, vykonávána na základě rozhodnutí České národní banky č. j. 2016/088714/CNB/570 ze dne 28. 7. 2016, které nabylo právní moci dne 27. 7. 2016.

Sídlo Fondu

Hvězdova 1716/2b
Praha 4 Nusle
PSČ 140 00
Česká republika

Statutární orgány Fondu

Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněna obhospodařovat a administrovat tento investiční fond. Touto osobou je společnost AMISTA investiční společnost, a.s.

Statutární ředitel: AMISTA investiční společnost, a.s.,
IČ 274 37 558 Praha 8, Pobřežní 620/3, 186 00

Při výkonu funkce zastupuje: Ing. Petr Janoušek, dat. nar. 22. února 1973
Doležalova 711/14, Žabovřesky, 616 00 Brno



Členové správní rady:

ALAN GÜTL, dat. nar. 13. května 1967
U invalidovny 549/5, Karlín, 186 00 Praha 8

JIŘÍ KRUNCL, dat. nar. 23. listopadu 1967
Jesenická 1410/58, Záběhlice, 106 00 Praha 10

Předseda správní rady:

ALOIS LANEGGER, dat. nar. 10. prosince 1956
Pod Kesnerkou 3330/2a, Smíchov, 150 00 Praha 5

Změny v obchodním rejstříku

V účetním období od 1. 11. 2016 do 31. 8. 2017 došlo k následujícím změnám zapisovaným do obchodního rejstříku:

- Došlo ke změně sídla Fondu, nová adresa sídla Fondu je Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00, Praha 4,
- jediným akcionářem se stala společnost Peitó Property, s.r.o., IČ: 053 74 740 se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00, Praha 4.

Dále byla schválena fúze sloučením společnost Maloja Investment SICAV a.s. jako nástupnická společnost společností Gala Property, s.r.o. a Areál Kbely a.s. jako společností zanikajících. Rozhodným dnem fúze byl den 1. listopadu 2016.

Údaje o obhospodařovateli

V rozhodném období obhospodařovala a administrovala Fond tato investiční společnost:

AMISTA investiční společnost, a. s.

IČO: 274 37 558

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

Investiční společnost vykonává svou činnost investiční společnosti na základě rozhodnutí České národní banky č.j. 41/N/69/2006/9 ze dne 19.9.2006, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 2006. Z tohoto důvodu byla Investiční společnost po nabytí účinnosti Zákona zapsána do seznamu vedeného Českou národní bankou podle § 596 písm. a) Zákona.

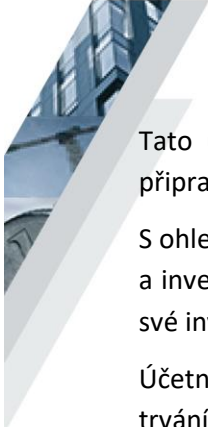
2 ÚČETNÍ POSTUPY

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

(a) Východiska sestavování individuální účetní závěrky

Účetní závěrka Fondu za období od 1. 11. 2016 do 31. 8. 2017 byla sestavena na základě požadavků Zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů a souvisejících předpisů z důvodu plánované přeměny s rozhodným datem 1. 9. 2017.

Účetní závěrka je 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.



Tato účetní závěrka je první adopcí Mezinárodních standardů účetního výkaznictví a byla připravena v souladu se standardem IFRS 1. Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

S ohledem na novelizaci ustanovení § 164 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech Fond od svého vzniku účetně a majetkově odděluje majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění.

Účetní závěrka společnosti byla sestavena na principu nepřetržitého a časově neomezeného trvání účetní jednotky a byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

(b) Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

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

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

(c) Vykazování podle segmentů

Vzhledem k zaměření investiční strategie, kdy Fond investuje zejména do nemovitostního portfolia na území České republiky (dlouhodobé i krátkodobé investice), Fond nerozlišuje provozní segmenty nad rámec 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.

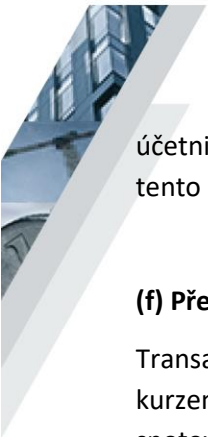
(e) Okamžik uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den podání návrhu na vklad do Katastru nemovitostí, den přijetí nebo poskytnutí služby, den nákupu nebo prodeje cenných papírů nebo majetkových účastí, den provedení platby.

Majetek 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.

Aktivum nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto aktivu nebo jeho části. Fond tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

Finanční závazek nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost. Rozdíl mezi hodnotou závazku v



účetnictví, resp. jeho části, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

(f) Přepočet cizí měny

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platném k datu rozvahy. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně, případně položek zajišťujících měnové riziko plynoucí ze smluv, které ještě nejsou vykázány v rozvaze Fondu nebo očekávaných budoucích transakcí, je vykázán ve výkazu zisku a ztráty.

(g) Rozpoznání výnosů

Výnosy z pronájmu jsou vykázány lineárně po dobu pronájmu, ledaže by existovala jiná vhodnější metoda vzhledem k okolnostem. Smluvní pobídky, jako jsou jednorázové poplatky, nejsou aplikovány. Ostatní smluvní pobídky jako je rent-free nebo snížené nájemné po určité období jsou aplikovány pro některé nájemníky v souladu s nájemními smlouvami a jsou uznány na efektivní bázi.

(h) Investiční majetek – klasifikace a ocenění

Fond je investičním fondem, který investuje do aktiv za účelem pravidelného a dlouhodobého výnosu, nebo za účelem prodeje aktiv přinášejícího zisk. Podle požadavků zákona promítnutých do Stanov a Statutu schválených Českou národní bankou, přeceňuje Fond svůj majetek a dluhy k rozvahovému dni na reálnou hodnotu.

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".



(i) 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.

(j) Zásoby – nemovitosti určené k obchodování

Při ocenění majetku pořízeného za účelem zhodnocení a následného prodeje Fond postupuje podle IAS 2, Zásoby. Základem pro ocenění těchto aktiv reálnou hodnotou je povaha jejich prodeje, kdy Fond jako obchodník aktivně vyhledává na trhu možnosti a k realizaci obchodu dochází teprve na základě vyhodnocení očekávané míry zhodnocení při konkrétním prodeji. Reálná hodnota je stanovena na základě odhadu obvyklé ceny nemovitosti, která je snížena o náklady související s prodejem.

(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

i. Peníze a peněžní ekvivalenty

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



ii. Investice do majetkových účastí

Jedním z investičních aktiv Fondu jsou majetkové účasti. Tyto majetkové účasti jsou pořizovány za účelem maximalizace dividendového výnosu pro Fond a maximalizace růstu hodnoty majetkových účastí pro Fond. Tyto majetkové účasti jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjistitelná. V případě nově založených společností může Administrátor zvolit jinou formu ocenění zejména za situace, kdy společnost dosud nevyvíjí žádnou významnou činnost. Změny reálné hodnoty jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

iii. Ostatní investice – pohledávky

Fond může též investovat do pohledávek za vlastněnými majetkovými účastmi a poskytovat těmto majetkovým účastem úvěry. Tyto úvěry jsou oceňovány reálnou hodnotou do výkazu zisku nebo ztráty.

(n) 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.

(o) 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.

(p) Finanční deriváty

Fond využívá finančních derivátů za účelem zajištění se proti rizikům. Zejména uzavřela dohodu o půjčce s variabilní úrokovou mírou, aby pak mohla s věřitelem uzavřít swap s fixní úrokovou mírou. Fond považuje swap jako vnořený derivát, který představuje jeden celek s podkladovým finančním nástrojem. Z tohoto důvodu Fond neúčtuje o swapu odděleně od související půjčky.

(q) Zápočet aktiv a závazků

Aktiva a 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.



(r) 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.

(s) 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.

(t) Daň z příjmu

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

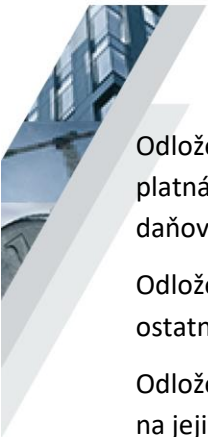
(u) Daň z přidané hodnoty

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

(v) 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 rozdílly a nevyužitá daňová 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.

Odložená daň z titulu položek vykázanych do ostatního úplného výsledku se vykazuje v ostatním úplném výsledku, nikoli ve výkazu zisku a ztráty.

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

(w) 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.

(x) První přijetí mezinárodních standardů finančního výkaznictví

Tato účetní závěrka sestavena k 31. srpnu 2017 je první účetní závěrkou sestavovanou Fondem v souladu s IFRS.

Účetní politiky uvedené v sekci Účetní postupy byly aplikovány při sestavení výkazů za rok končící 31. srpnem 2017, pro srovnatelné období končící 31. říjnem 2016. Srovnávací období je prvním účetním obdobím fondu, proto je zároveň zahajovacím výkazem.

Při sestavení zahajovacího výkazu o finanční pozici a výkazu o úplném výsledku hospodaření Fond sestavil výkazy dle Českých účetních předpisů („lokální standardy“), do kterých promítl IFRS úpravy. Dopady převodu jsou uvedené v poznámce 4. Dopady převodu při sesouhlasení výkazu o peněžních tocích nejsou pro Fond významné a nemění podstatu jeho struktury.

(y) 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 naše období účinné a při sestavování této účetní závěrky nebyly použity.



i. IFRS 9 Finanční nástroje (2014)

(Účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později, použije se retrospektivně s některými výjimkami. Úprava minulých období není vyžadována a je povolena, pouze pokud jsou k dispozici informace bez použití zpětného pohledu. Dřívější použití je povoleno.)

Tento standard nahrazuje IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování s tím, že nadále platí výjimka dle IAS 39 pro zajištění reálné hodnoty úrokové angažovanosti účetní jednotky v portfoliu finančních aktiv nebo finančních závazků a že si účetní jednotky mohou zvolit, zda budou o všech zajištěních účtovat podle požadavků IFRS 9 nebo nadále podle stávajících požadavků obsažených v IAS 39.

Ačkoliv se přípustné oceňovací základny u finančních aktiv – zůstatková hodnota, reálná hodnota vykázaná do ostatního úplného výsledku a reálná hodnota vykázaná do zisku nebo ztráty – podobají IAS 39, značně se liší kritéria klasifikace do příslušné kategorie ocenění.

Finanční aktivum se ocení zůstatkovou hodnotou, pokud jsou splněny následující dvě podmínky:

- aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet aktiva za účelem inkasování smluvních peněžních toků, a
- jeho smluvní podmínky dávají v konkrétních datech vzniknout peněžním tokům, které jsou výhradně platbami jistiny a úroku z nesplacené jistiny.

V případě neobchodovaného kapitálového nástroje má Fond dále možnost nevratně vykázat následné změny reálné hodnoty (včetně kurzových zisků a ztrát) do ostatního úplného výsledku. Ty se za žádných okolností nereklasifikují do výsledku hospodaření.

V případě dluhových nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou vykázanou do ostatního úplného výsledku se úrokové výnosy, očekávané úvěrové ztráty a kurzové zisky a ztráty účtují do výsledku hospodaření stejným způsobem jako v případě aktiv oceňovaných zůstatkovou hodnotou. Ostatní zisky a ztráty se účtují do ostatního úplného výsledku, přičemž se reklasifikují do výsledku hospodaření při odúčtování.


Model snížení hodnoty v IFRS 9 nahrazuje model „vzniklé ztráty“ v IAS 39 modelem „očekávané úvěrové ztráty“, což znamená, že již nebude nutné, aby ztrátová událost nastala předtím, než se zaúčtuje opravná položka na snížení hodnoty.

IFRS 9 obsahuje nový obecný model zajišťovacího účetnictví, který zajišťuje větší provázanost zajišťovacího účetnictví s řízením rizik. Druhy zajišťovacích vztahů – reálná hodnota, peněžní tok a čistá investice do zahraniční jednotky – zůstávají nezměněny, avšak bude vyžadován dodatečný úsudek.

Standard obsahuje nové požadavky na dosažení, udržení a ukončení používání zajišťovacího účetnictví a umožňuje, aby byly jako zajištěné položky určeny další rizikové pozice.

Je vyžadováno zveřejnění rozsáhlých dodatečných informací o činnostech účetní jednotky v oblasti řízení rizik a zajištění.

Fond očekává, že standard IFRS 9 (2014) nebude mít významný dopad na účetní závěrku. Vzhledem k povaze činnosti účetní jednotky a druhům finančních nástrojů, které drží, se



nepředpokládá, že dle IFRS 9 dojde ke změně klasifikace a ocenění finančních nástrojů účetní jednotky.

ii. IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky

(Účinný pro roční účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později. Dřívější použití je povoleno.)

Tento nový standard poskytuje rámec, který nahrazuje stávající úpravu vykazování výnosů v IFRS. Účetní jednotky zavedou pětikrokový model s cílem určit v jaký okamžik a v jaké výši výnosy vykázat. Nový model stanoví, že výnos by měl být zaúčtován v okamžiku, kdy účetní jednotka převede kontrolu nad zbožím nebo službami na zákazníka, a to ve výši, na jakou bude mít účetní jednotka dle svého vlastního očekávání nárok. V závislosti na splnění určitých kritérií se výnos vykáže:

- v průběhu času, a to způsobem, který odráží plnění účetní jednotky, nebo
- v okamžiku, kdy kontrola nad zbožím nebo službami přejde na zákazníka.

IFRS 15 rovněž stanovuje zásady, které účetní jednotka uplatní s cílem poskytnout uživatelům účetní závěrky užitečné kvalitativní a kvantitativní informace o povaze, výši, načasování a nejistotě výnosů a peněžních toků plynoucích ze smlouvy se zákazníkem.

Fond očekává, že tento nový standard nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku. Vzhledem k povaze činnosti účetní jednotky a druhům výnosů, které jí plynou, se nepředpokládá, že dle IFRS 15 dojde ke změně načasování a ocenění výnosů účetní jednotky.

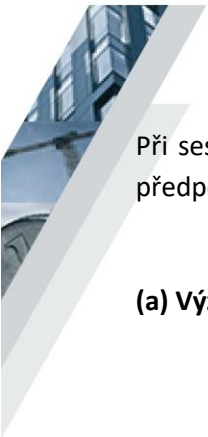
iii. Roční zdokonalení

Dne 8. prosince 2016 byl vydán dokument Roční zdokonalení IFRS – cyklus 2014-2016, jenž zavádí 2 novely 2 standardů spolu s následnými novelizacemi dalších standardů a interpretací, které mají za následek změny týkající se vykazování, účtování nebo oceňování. Novelizace IFRS 12 Zveřejnění podílů v jiných účetních jednotkách je účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2017 nebo později a novelizace IAS 28 Investice do přidružených a společných podniků je účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později, přičemž se použijí retrospektivně. Dřívější použití je povoleno.

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 nejdůležitější účetní úsudky, odhady a předpoklady:

(a) Významné úsudky

i. Zahrnutí investičního majetku a zásob určených k obchodování

Úsudky a odhady reálné hodnoty investičního majetku a zásob určených k obchodování 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 kombinace modelů diskontovaných peněžních toků, tržní a srovnávací hodnoty. 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. Reálné hodnoty nemovitostí určených k obchodování jsou stanoveny na základě odhadu obvyklé ceny nemovitosti.

(b) Významné předpoklady a odhady

i. Reálná hodnota finančních nástrojů

Informace o předpokladech a odhadech, které mají významný vliv na vykazovanou reálnou hodnotu finančních nástrojů a investičního majetku, jsou popsány v bodě 36.

4 VYSVĚTLENÍ PŘECHODU NA IFRS VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM EU

Účetní metody popsané v předchozí kapitole byly použity pro sestavování účetní závěrky za období končící 31. srpna 2017, srovnatelné informace uvedené v této účetní závěrce za období končící 31. října 2016. Srovnávací období je prvním účetním obdobím fondu, proto je zároveň zahajovacím výkazem.

Fond při sestavování zahajovacího výkazu o finanční pozici dle IFRS upravil dříve vykazované částky v účetních výkazech, které byly sestaveny v souladu s účetní legislativou České republiky platnou pro finanční instituce (české účetní standardy, dále „ČÚS“).

V souladu s IFRS 1 Fond zpětně nepřehodnocoval účetní odhady učiněné při sestavování účetní závěrky dle ČÚS s výjimkou případů, kdy to bylo nezbytné s ohledem na odlišný přístup IFRS a ČÚS.

Přechod z ČÚS na IFRS neměl dopad na finanční situaci a finanční výsledky Fondu.

5 ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Účetní metody používané fondem za období od 1. listopadu 2016 do 31. srpna 2017 se nezměnily.

6 INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ

Investice do nemovitostí jsou tvořeny pozemky a stavbami nacházející se v katastrálním území Praha – Kbely, držené za účelem pronájmu. Majetek byl nabyt realizovanou přeměnou.

Investiční středisko

v tis. Kč	
Stav k 31.10.2016	0
Přírůstky	691 427
Úbytky	-100 572
Převody	-16 876
Dopad změn reálné hodnoty	24 427
Dopad změn směnných kurzů	-
Stav k 31.8. 2017	598 406

tis. Kč	31.8.2017	31.10.2016
Budovy a stavby	143 908	0
Pozemky	454 498	0
Celkem	598 406	0

7 POSKYTNUTÉ PŮJČKY (SE SPLATNOSTÍ DELŠÍ NEŽ 1 ROK)

Poskytnuté půjčky tvoří smlouva o úvěru uzavřená fondem s firmou Komerčně industriální park Kbely, a.s. ve výši úvěrového limitu 27 000 tis. Kč, s fixní úrokovou sazbou 2,5 % p.a., splatností do 31. 12. 2019 a úroky z něj.

Investiční středisko

tis. Kč	31.8.2017	31.10.2016
Poskytnuté úvěry	27 000	0
Úroky z poskytnutého úvěru	505	0
Celkem	27 505	0

8 OSTATNÍ FINANČNÍ AKTIVA

Ostatní finanční aktiva jsou tvořena dlouhodobou pohledávkou ve výši 9 680 tis. Kč za společností ASTRON print s.r.o. se splatností do 31. 12. 2026, jejíž reálná hodnota byla k 31. 8. 2017 ve výši 8 202 tis. Kč.

Investiční středisko

tis. Kč	31.8.2017	31.10.2016
Ostatní finanční aktiva	8 202	0
Celkem	8 202	0

9 OBCHODNÍ A JINÉ POHLEDÁVKY

Mezi ostatní pohledávky zařazeny dlužné částky odběratelů za poskytnuté služby, energie a nájemné. Poskytnuté zálohy pak tvoří zálohy v podobě zálohových faktur od dodavatelů.

Investiční středisko

tis. Kč	31.8.2017	31.10.2016
Ostatní pohledávky	1 451	0
Poskytnuté zálohy	3 152	0
Pohledávky z titulu DPH	389	0
Celkem	4 993	0

Neinvestiční středisko

tis. Kč	31.8.2017	31.10.2016
Pohledávky z titulu DPH	3	0
Celkem	3	0

Výše uvedené krátkodobé pohledávky jsou vykázány v reálné hodnotě, stanovené dle metodiky Vyhl.244/2013. Opravné položky činily k 31.8.2017 65 tis. Kč.

10 NÁKLADY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Investiční středisko

tis. Kč	31.8.2017	31.10.2016
Náklady příštích období	25	0
Celkem	25	0

11 PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

Investiční středisko

tis. Kč	31.8.2017	31.10.2016
Zůstatky na běžných účtech	12 679	27 992
Celkem	12 679	27 992

Neinvestiční středisko

tis. Kč	31.8.2017	31.10.2016
Zůstatky na běžných účtech	1 165	1 697
Celkem	1 165	1 697

12 DLOUHODOBÁ AKTIVA DRŽENÁ K PRODEJI

Mezi dlouhodobá aktiva držená k prodeji patří pozemky, které se nacházejí v katastrálním území Praha – Kbely pod parcelním kmenovým číslem 1944.

Investiční středisko

tis. Kč	31.8.2017	31.10.2016
Pozemky	16 876	0
Celkem	16 876	0

13 ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Neinvestiční středisko

Jméno	RČ/IČO	Počet akcií	Podíl na fondu (%)	Celková jmenovitá hodnota akcií (tis. Kč)
Peitó Property, s.r.o.	05374740	100	100	2 000
Celkem		100	100	2 000

14 NEROZDĚLENÉ VÝSLEDKY

Investiční středisko

Tis. Kč	31.8.2017	31.10.2016
Hospodářský výsledek minulých let	-156	0
Celkem	-156	0

Neinvestiční středisko

Tis. Kč	31.8.2017	31.10.2016
Hospodářský výsledek minulých let	-186	0
Celkem	-186	0

15 OSTATNÍ SLOŽKY VLASTNÍHO KAPITÁLU

Investiční středisko

	Počet investičních akcií (ks)	Hodnota (tis. Kč)	Emisní ážio/disážio (v tis. Kč)
Zůstatek k 30. 10. 2016	28 000	28 000	0
Zůstatek k 31. 8. 2017	28 000	28 000	0

Ostatní složky vlastního kapitálu představují ostatní kapitálové fondy, které zahrnují kapitál získaný prostřednictvím emise investičních akcií. Za sledované období nedošlo k nové emisi investičních akcií, avšak v souvislosti s realizovanou přeměnou má Fond závazek v hodnotě 453 399 tis. Kč investiční akcie vyemitovat (viz. Bod 20).

16 ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK

Výše odloženého daňového závazku byla stanovena 5 % sazbou daně jednotlivě z rozdílu zůstatkové a daňové ceny hmotného a nehmotného majetku ve výši 615 281 tis. Kč, nedokončených investic ve výši -21 707 tis. Kč a pohledávek ve výši 1 413 tis. Kč.

Investiční středisko

Tis. Kč	31.8.2017	31.10.2016
Odložený daňový závazek	29 608	0
Celkem	29 608	0

17 ODLOŽENÉ VÝNOSY A JINÉ ZÁVAZKY DLOUHODOBÉ

Mezi odložené výnosy jsou vedeny kauce, které odběratelé uhradili za pronájem nemovitých prostor.

Investiční středisko

Tis. Kč	31.8.2017	31.10.2016
Kauce	264	0
Celkem	264	0

18 BANKOVNÍ A JINÉ ÚVĚRY

Investiční středisko

tis. Kč	31.8.2017	31.10.2016
Přijaté úvěry mimo banku	125 186	0
Příslušenství k přijatým půjčkám	3 860	0
Celkem	129 046	0

K 31. 8. 2017 jsou podmínky pro úročené závazky následující (v tis. Kč):

Závazek	Čerpáno	Již splaceno	Oceňovací rozdíly	Rok splatnosti	Úroková míra
RaiffeisenFinCorp, s.r.o.	146 173	80 000	-	29. 6. 2018	3M PRIBOR + 2,95 %
Komerčně industriální park Kbely, a.s.	63 000	9 000	-	31. 8. 2018	0,50 % p. a.
Komerčně industriální park Kbely, a.s.	13 350	7 850	-	31. 12. 2017	2,00 % p. a.

19 OBCHODNÍ A JINÉ ZÁVAZKY

Investiční středisko

Tis. Kč	31.8.2017	31.10.2016
Ostatní závazky	4 598	0
Dohadné účty pasivní	6 442	0
Zúčtování mezi středisky	702	148
Celkem	11 742	-148

Neinvestiční středisko

Tis. Kč	31.8.2017	31.10.2016
Dohadné účty pasivní	56	31
Zúčtování mezi středisky	-702	-148
Celkem	-646	-117

20 ODLOŽENÉ VÝNOSY A JINÉ ZÁVAZKY

Závazky vůči akcionářům tvoří zejména závazek vyemitovat investiční akcie.

Investiční středisko

Tis. Kč	31.8.2017	31.10.2016
Přijaté zálohy	165	0
Závazky vůči akcionářům	453 399	0
Celkem	453 564	0

21 TRŽBY Z PRONÁJMU BUDOV A POZEMKŮ

Výnosy jsou tvořeny nájemným za nemovitosti v katastrálním území Praha – Kbely a výnosy z poskytnutých služeb jsou tvořeny službami a přefakturací energií se souvisejícími nájmů.

Investiční středisko

tis. Kč	31.8.2017	31.10.2016
Výnosy z pronájmu budov a pozemků	2 773	0
Výnosy z poskytnutých služeb v souvislosti s nájmů	4 760	0
Čistý úrokový výnos	7 533	0

22 ZISK / ZTRÁTA Z PŘECENĚNÍ INVESTIC DO NEMOVISTOSTÍ

Investiční středisko

tis. Kč	31.8.2017	31.10.2016
Budovy	-26 689	0
Pozemky	51 116	0
Celkem	24 427	0

Investice do nemovitostí byly přeceněny na základě znaleckého posudku.

23 ZISK / ZTRÁTA Z PRODEJE AKTIV

Investiční středisko

tis. Kč	31.8.2017	31.10.2016
Tržby z prodeje aktiv	130 915	0
Zůstatková cena prodaných aktiv	-122 789	0
Celkem	8 126	0

24 SPOTŘEBA MARIÁLU A SLUŽEB

Do spotřeby materiálu a služeb jsou zařazeny náklady na spotřebu energií, poštovné, IT správa sítě správa fondu a ostatní.

Investiční středisko

tis. Kč	31.8.2017	31.10.2016
Provozní náklady	-2 250	0
Spotřeba energie	-2 485	0
Celkem	-4 735	0

25 NÁKLADY NA SPRÁVU FONDU

Investiční středisko

tis. Kč	31.8.2017	31.10.2016
Náklady na obhospodařování	-1 311	-19
Náklady na administraci	-645	-55
Náklady na depozitáře	-197	-30
Náklady na audit	-113	0
Právní poradenství	-1 669	0
Účetní a daňové služby	-530	0
Znalecké posudky	-921	0
Celkem	-5 386	-104

Neinvestiční středisko

tis. Kč	31.8.2017	31.10.2016
Náklady na obhospodařování	-25	-21
Náklady na administraci	-25	-55
Náklady na depozitáře	-50	-6
Náklady na audit	-56	0
Účetní a daňové služby	-5	0
Ostatní správní náklady	-21	0
Celkem	-182	-82

26 DAŇOVÉ NÁKLADY

Investiční středisko

tis. Kč	31.8.2017	31.10.2016
Daň z nemovitých věcí a z převodu nemovitých věcí	-482	0
Ostatní daně a poplatky	-12	0
Celkem	-494	0

27 OSTATNÍ NÁKLADY

Investiční středisko

tis. Kč	31.8.2017	31.10.2016
Propagace	-105	0
Pojištění	-253	0
Opravy a udržování	-53	0
Poplatky a provize	-1 975	-52
Pokuty a penále	-53	0
Sanace	-3 698	0
Opravné položky k pohledávkám	-65	0
Ostatní služby	-1 157	0
Vnitropodnikové výnosy/náklady	-184	0
Celkem	-7 504	-52

Neinvestiční středisko

tis. Kč	31.8.2017	31.10.2016
Ostatní služby	0	-104
Vnitropodnikové výnosy/náklady	184	0
Celkem	184	-104

Vnitropodnikové výnosy/náklady zahrnují provozní příspěvek – vnitropodnikové náklady investiční části.

28 OSTATNÍ VÝNOSY

Mezi ostatní výnosy patří mimořádné zpracování železa a odpadu z června 2017.

Investiční středisko

tis. Kč	31.8.2017	31.10.2016
Ostatní výnosy	35	0
Celkem	35	0

29 FINANČNÍ VÝNOSY

Úrokové výnosy jsou tvořeny výnosy z přecenění dlouhodobé pohledávky za společností ASTRON print, s.r.o.

Investiční středisko

tis. Kč	31.8.2017	31.10.2016
Úrokové výnosy	108	0
Úroky z poskytnutých půjček	518	0
Celkem	626	0

30 FINANČNÍ NÁKLADY

Investiční středisko

tis. Kč	31.8.2017	31.10.2016
Bankovní poplatky	-35	0
Úrokové náklady	-3 385	0
Úschova CP	-41	0
Celkem	-3 461	0

Neinvestiční středisko

tis. Kč	31.8.2017	31.10.2016
Bankovní poplatky	-2	0
Celkem	-2	0

31 DAŇ Z PŘÍJMU

A. Splatná daň z příjmů

Fond je základním fondem z pohledu Zákona o daních z příjmů a základní daňová sazba uplatňovaná na základ daně tak činí 5%. K datu účetní závěrky Fondu nevykázal závazek z titulu daně z příjmů z důvodu vyšší hodnoty uhrazených záloh na daň z příjmu ve srovnání se skutečnou kalkulací daně z příjmu. Daňová povinnost je kalkulována na základě výsledku hospodaření určeného dle účetních a daňových předpisů České republiky (dále jen „CAS“).

Fond ukončil svoji činnost se ziskem 19 167 tis. Kč a z tohoto důvodu za období od 1. 11. 2016 do 31. 8. 2017 bude splatná daň z příjmů ve výši 4 589 tis. Kč.

tis. Kč	k 31. 8. 2017	K 31. 10. 2016
Zisk před zdaněním dle IFRS	19 167	-342
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem	-24 427	0
Zisk před zdaněním dle CAS	-5 260	-342
Úprava na daňový základ – nedaňové náklady	124 393	-
Ostatní položky zvyšující základ daně	0	-
Položky snižující základ daně	27 350	-
Daňový základ	91 783	0
Daň vypočtena při použití platné sazby	4 589	0
Zúčtování dohadu DP minulých období	0	0
Splatná daň z příjmů ve výši 5 % (19%)	4 589	0
Daň z příjmů	4 589	0
Odložená daň	29 608	0
Efektivní sazba daně	5%	5%

B. Odložený daňový závazek/pohledávka

	účetnictví	daně	rozdíl	Sazba daně	Odložená daň
Odložená daň k 31.10.2017					-31 649
Zůstatková cena hmotného a nehmotného majetku	615 281	-	615 281	5%	30 764
zůstatková cena nedokončených investic	-	21 707	- 21 707	5%	-1 085
	-	-	-	5%	0
Opravné položky	celkem	daňové			
Finanční investice			0	5%	0
Pohledávky (opravné položky)	8 267	9 680	1 413	5%	71
Zásoby (opravné položky)	0	0	0	5%	0
Rezervy			0	5%	0
Dohadné položky (Nezaplacené SP)			0	5%	0
Neuplatněná daňová ztráta z minulých let			0	5%	0
Odložená daňová pohledávka (+) / závazek (-)	623 549	31 387	594 987		-29 608

Ve sledovaném období dosahuje výše odloženého daňového závazku 29 608 tis. Kč.

32 HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Fond v účetním období předal hodnoty k obhospodařování ve výši 669 854 tis. Kč.

33 VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Za období od 1. 11. 2016 do 31. 8. 2017 Fond evidoval následující vztahy se spřízněnými osobami v tis. Kč:

Propojená osoba	Druh smlouvy a všeobecné podmínky	Závazek k 31.8. 2017	Náklady 1.11.2016 – 31.8.2017
Raiffeisen FinCorp, s.r.o.	Smlouva o zajišťovacím úvěru (sml. přešla v rámci přeměny z Gala Property, s.r.o.)	66 173 (jistina) 3 353 (úroky)	3 004

34 FINANČNÍ NÁSTROJE – ŘÍZENÍ RIZIK

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

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

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

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

(a) Tržní riziko

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

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

Riziko koncentrace

Analýza investičních aktiv podle struktury

	Podíl na celkové hodnotě aktiv	
	31.8.2017	31.10.2016
Investiční majetek	89,33%	0%
Poskytnuté půjčky	4,11%	0%
Dl. Aktiva držena k prodeji	2,52%	0%
Celkem	95,96%	0%

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. Vzhledem k tomu, že ke konci účetního období Fond nedržel žádné majetkové účasti, a pohledávky tvoří celkem 1,97% aktiv, je toto riziko nízké.

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. srpnu 2017					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	43 150	0	0	0	43 150
Poskytnuté půjčky	0	0	27 000	0	27 000
Přijaté půjčky a úvěry	-66 173	-59 000	0	0	-125 173
Celkem	-23 023	-59 000	27 000	0	-55 023
Gap	-23 023	-59 000	27 000	0	-55 023
Kumulativní gap	-23 023	-82 023	-55 023	-55 023	-55 023

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
K 31. říjnu 2016					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	29 689	0	0	0	29 689
Celkem	29 689	0	0	0	29 689
Gap	29 689	0	0	0	29 689
Kumulativní gap	29 689	29 689	29 689	29 689	29 689

Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Fond není vystaven významnému měnovému riziku. K 31.8.2017 a 31.10. 2016 Fond vykazoval převažující část aktiv a závazků v Kč.

(b) Úvěrové riziko

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

Fond investuje zejména

- do pohledávek za obchodními korporacemi

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.

Analýza úvěrového rizika

Rating k 31.8.2017	Bez ratingu	Celkem
Investiční majetek	598 406	598 406
Dlouh. aktiva držena k prodeji	16 876	16 876
Poskytnuté půjčky	27 505	27 505
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	13 223	13 223
Peníze a peněžní ekvivalenty	13 844	13 844
Celkem	669 854	669 854

Rating k 31.10.2016	Bez ratingu	Celkem
Peníze a peněžní ekvivalenty	27 689	27 689
Celkem	27 689	27 689

(c) Riziko likvidity

Riziko likvidity vzniká z typu financování aktivit společnosti a řízení jejich pozic, např. v okamžiku, kdy společnost není schopna financovat svá aktiva nástroji s vhodnou splatností nebo likvidovat/prodat aktiva za přijatelnou cenu v přijatelném časovém horizontu.

Zbytková splatnost aktiv a závazků Fondu

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
K 31. srpnu 2017						
Investiční majetek	0	0	0	0	598 406	598 406
Dlouh. aktiva držena k prodeji	0	16 876	0	0	0	16 876
Poskytnuté půjčky	0	0	27 505	0	0	27 505
Pohl. z obch. vztahů a ost.aktiva	5 021	0	0	8 202	0	13 223
Peníze a peněžní ekvivalenty	13 844	0	0	0	0	13 844
Celkem	18 865	16 876	27 505	8 202	598 406	669 854
Úvěry a půjčky	0	129 046	0	0	0	129 046
Obchodní a ostatní závazky	11 260	0	0	0	483 271	494 531
Vlastní kapitál	0	0	0	0	46 277	46 277
Celkem	11 260	129 046	0	0	529 548	669 854
Gap	7 605	-112 170	27 505	8 202	68 858	0
Kumulativní gap	7 605	-104 565	- 77 060	-68 858	0	0

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
K 31. říjnu 2016						
Peníze a peněžní ekvivalenty	29 689	0	0	0	0	29 689
Celkem	29 689	0	0	0	0	29 689
Obchodní a ostatní závazky	31	0	0	0	0	31
Vlastní kapitál	0	0	0	0	29 658	29 658
Celkem	31	0	0	0	29 658	29 689
Gap	29 658	0	0	0	-29 658	0
Kumulativní gap	29 658	29 658	29 658	29 658	0	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.

35 KLASIFIKACE FINANČNÍCH NÁSTROJŮ

Fond zveřejňuje informace požadované účetním standardem IFRS 7 a rozděluje finanční nástroje a investiční nástroje do následujících kategorií:

tis. Kč	Úvěry, pohledávky a ostatní aktiva	Finanční pasiva v reálné hodnotě	Finanční aktiva v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
K 31. 8. 2017					
Investiční majetek	0	0	598 406	0	598 406
Dlouh. aktiva držena k prodeji	0	0	16 876	0	16 876
Poskytnuté půjčky	0	0	27 505	0	27 505
Pohl. z obch. vztahů a ost.aktiva	4 996	0	8 202	0	13 198
Peníze a peněžní ekvivalenty	13 844	0	0	0	13 844
Úvěry a půjčky	0	129 046	0	0	129 046
Obchodní a ostatní závazky	0	0	0	494 531	494 531
Celkem	18 840	129 046	650 989	494 531	

tis. Kč	Úvěry, pohledávky a ostatní aktiva	Finanční pasiva v reálné hodnotě	Finanční aktiva v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
K 31.10. 2016					
Peníze a peněžní ekvivalenty	29 689	0	0	0	29 689
Obchodní a ostatní závazky	0	0	0	31	31
Celkem	29 689	0	0	31	

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

36 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ

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

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

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

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjistitelných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjistitelné. Je-li určitý objektivně nezjistitelný vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na úrovni 3 se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu, apod.) a posouzení Administrátora dle bodu 36 (b).

(a) Deriváty

Měnové forwardy jsou oceňovány pomocí standardních modelů ocenění. Mezi tyto modely patří např. modely diskontovaných peněžních toků.

Úrokové swapy jsou oceňovány reálnou hodnotou prostřednictvím oceňovacích nástrojů přístupných prostřednictvím informační služby Bloomberg a to dle aktuálně platné metodiky této společnosti a dle tržně uznávaných postupů.

(b) 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.

Ke dni stanovení fondového kapitálu Fond oceňuje cenné papíry tržní cenou. Majetek Fondu v cizí měně je ke dni stanovení fondového kapitálu přeceněn aktuálním devizovým kurzem. Dlouhodobý majetek, majetkové účasti a přijaté a poskytnuté půjčky Fond přeceňuje na základě vypracované expertní zprávy ke stanovení reálné hodnoty majetku a dluhů z investiční činnosti minimálně jedenkrát ročně.

Hierarchie reálné hodnoty

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. 8. 2017				
Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Investiční majetek	0	0	598 406	598 406
Dlouh. aktiva držena k prodeji	0	0	16 876	16 876
Poskytnuté půjčky	0	0	27 505	27 505
Obchodní pohledávky			8 202	8 202
Půjčky a úvěry	0	0	129 046	129 046
Celkem	0	0	780 035	780 035

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. 10. 2016				
Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Investiční majetek	0	0	0	0
Podíly v ovládaných osobách	0	0	0	0
Ostatní podíly	0	0	0	0
Poskytnuté půjčky	0	0	0	0
Obchodní pohledávky	0	0	0	0
Půjčky a úvěry	0	0	0	0
Celkem	0	0	0	0

Finanční nástroje, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu

Finanční nástroje, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu do výkazu zisku a ztráty, jsou krátkodobá finanční aktiva nebo finanční závazky. Následující tabulka uvádí jejich přehled.

(a) Ostatní 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.

(b) Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank

Vykázané hodnoty krátkodobých instrumentů v zásadě odpovídají jejich reálné hodnotě.

tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota
K 31.8.2017		
Aktiva		
Pohl. z obch. vztahů a ost. aktiva	4 996	4 996
Peníze a peněžní ekvivalenty	13 844	13 844
Závazky		
Obchodní a ostatní závazky	494 531	494 531




tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota
K 31.10.2016		
Aktiva		
Peníze a peněžní ekvivalenty	29 689	29 689
Závazky		
Obchodní a ostatní závazky	31	31

37 VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Dne 29. 9. 2017 došlo k emisi 491 064 ks investičních akcií v důsledku fúze. Emise se projevila významným poklesem cizích krátkodobých zdrojů, a růstem vlastního kapitálu.

Byl změněn Statut Fondu platný ode dne 1. 10. 2017, v tomto Statutu byly učiněny následující změny

- změna auditora.

Sestaveno dne: 27. 10. 2017	Podpis statutárního orgánu: 	Osoba zodpovědná za účetnictví (jméno a podpis): Ing. Jan Hromek 	Osoba zodpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis): Ing. Vendula Nováčková 
------------------------------------	--	---	---



PŘÍLOHA Č. 1

Zpráva o vztazích

1 ÚVOD

Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za období od 1. 11. 2016 do 31. 8. 2017 (dále jen „účetní období“) dle ust. § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

2 STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Ovládaná osob

Maloja Investment SICAV a.s.

se sídlem: Hvězdova 1716/2b, Praha 4- Nusle

IČO: 05259797

zapsaná v obchodním rejstříku: spis. zn. B 21746 vedená u Městského soudu v Praze

Ovládající osoba

Peitó Property, s.r.o.

se sídlem: Hvězdova 1716/2b, Praha 4 - Nusle

IČO: 05374740

zapsaná v obchodním rejstříku: spis. zn. C 261614 vedená u Městského soudu v Praze

způsob ovládání: přímo prostřednictvím 100% zakladatelských akcií

Raiffeisen - Leasing, s.r.o.

se sídlem: Hvězdova 1716/2b, Praha 4 - Nusle

IČO: 0537470

zapsaná v obchodním rejstříku: spis. zn. C 261614 vedená u Městského soudu v Praze

způsob ovládání: nepřímý, prostřednictvím ovládání společnosti Peitó Property, s.r.o.

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou nejsou.

3 ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY

Ovládaná osoba je jedinou dceřinou obchodní společností ovládající osoby, která se zaměřuje především na pronájem nemovitého majetku.

4 ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

Ovládaná osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládání, tj. ovládání majetkový podíl na ovládané osobě.

5 PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V ÚČETNÍM OBDOBÍ

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 A POSKYTNUTÉ PLNĚNÍ

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou:

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládajícími osobami nebyly uzavřeny.

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami:

Propojená osoba	Druh smlouvy a všeobecné podmínky	Datum podpisu
Raiffeisen FinCorp, s.r.o.	Smlouva o zajišťovacím úvěru (sml. přešla v rámci přeměny z Gala Property, s.r.o.)	3.6.2016

7 POSOUZENÍ ÚJMY VZNIKLÉ OVLÁDANÉ OSOBE

Ovládané osobě v účetním období nevznikla žádná újma vyplývající ze vztahů uvedených výše.

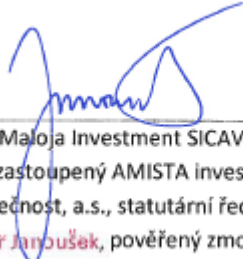
8 ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

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. 10. 2017



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



Zpráva nezávislého auditora

Zpráva nezávislého auditora

o ověření
účetní závěrky

k 31. srpnu 2017

Maloja Investment SICAV a.s.

Praha, říjen 2017

Údaje o auditované účetní jednotce

Název účetní jednotky:	Maloja Investment SICAV a.s.
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4 Nusle
Zápis proveden u:	Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem:	oddíl B, číslo vložky 21746
IČO:	052 59 797
DIČ:	CZ05259797
Statutární orgán:	AMISTA investiční společnost, a.s., při výkonu funkce zastupuje Petr Janoušek
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. listopad 2016 až 31. srpen 2017
Příjemce zprávy:	Jediný akcionář

Údaje o auditorské společnosti

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



Zpráva nezávislého auditora

jedinému akcionáři společnosti Maloja Investment SICAV a.s.

Zpráva o auditu účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky obchodní společnosti Maloja Investment SICAV a.s. (dále „účetní jednotka“) sestavené na základě požadavků zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31.8.2017, výkazu o úplném výsledku hospodaření, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za období od 1.11.2016 do 31.8.2017 a komentáře této účetní závěrky, který obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace obchodní společnosti Maloja Investment, SICAV a.s. k 31.8.2017, finanční výkonnosti a peněžních toků za období od 1.1.2016 do 31.8.2017 v souladu s českými účetními předpisy a za použití účetních metod, které jsou v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

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

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na bod A) odstavce 2 Komentáře k účetním výkazům popisující důvody a způsob sestavení účetní závěrky. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Hlavní záležitosti auditu

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



Ocenění dlouhodobých aktiv

Hodnota dlouhodobého majetku účetní jednotky představuje k datu účetní závěrky více jak 89% celkové bilanční sumy.

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

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

Informace o přecenění dlouhodobého majetku na reálnou hodnotu je uvedena v bodě 6 komentáře k účetní závěrce.

Podniková kombinace s rozhodným dnem 1. listopadu 2016

Účetní jednotka se zúčastnila podnikové kombinace (fúze sloučením), ve které byla nástupnickou účetní jednotkou a to s rozhodným dnem 1. listopadu 2016.

Při této podnikové kombinaci přešel na účetní jednotku významný objem majetku a závazků, proto jsme tuto transakci shledali jako rizikovou a jednou z hlavních záležitostí auditu

Informace o podnikové kombinaci je uvedena v bodě 1 komentáře k účetní závěrce.

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

V rámci našich testů jsme ověřili, že použitá metodika ocenění je v souladu s platnými předpisy a výsledné ocenění zobrazuje reálnou hodnotu nemovitostního portfolia účetní jednotky. Dále jsme vyhodnotili, jak je výsledné ocenění vykázáno v účetní závěrce a popsáno v komentáři účetní závěrky.

V rámci naší auditorské činnosti jsme se zaměřili na ověření správnosti:

- zaúčtování podnikové kombinace dle projektu a znaleckého posudku;
- ocenění a existenci přebíraného majetku a závazků;
- správnost vykázání celé transakce v účetní závěrce.



Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá 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 obdržení ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

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

Statutární ředitel a správní rada odpovídají za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za použití účetních metod, které jsou v souladu 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 jsou statutární ředitel a správní rada povinni posoudit, zda je účetní jednotka schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární ředitel a správní rada plánují zrušení účetní jednotky nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemají jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá výbor pro audit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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



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

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

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

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



Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

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

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti nás dne 11.9.2017 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 1 rok.

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 27. října 2017 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

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

V Praze dne 27. října 2017



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



Str. 7/7