

**POLOLETNÍ ZPRÁVA**

**EMITENTA**

# Maloja Investment SICAV a.s.

se sídlem Hvězdova 1716/2b, Praha 4, 140 00

**(za období 1. 11. 2016 – 30. 4. 2017)**

**(dále také „sledované období“)**

(neauditovaná, nekonsolidovaná)

podle § 119 zákona č. 256 / 2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu

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

## **Obsah**

1. Základní údaje o emitentovi a jeho cenných papírech.....	1
2. Číselné údaje a informace Emitenta .....	2
3. Informace o činnosti Emitenta.....	9
4. Prohlášení oprávněné osoby Emitenta.....	15

## 1. Základní údaje o emitentovi a jeho cenných papírech

Obchodní firma: Maloja Investment SICAV a.s  
Sídlo: Hvězdova 1716/2b, Praha 4, PSČ 140 00  
IČO: 052 59 797  
DIČ: CZ052 59 797  
Internetová adresa: <http://www.amista.cz/povinne-informace/malojainvestment>  
Telefonní číslo: +420 226 251 010  
(dále také „Fond nebo Emitent“)

Společnost zapsaná: v obchodním rejstříku vedeného Krajským obchodním soudem v Ostravě, spisová značka oddíl B vložka 21746  
Datum zápisu do obchodního rejstříku: 1.srpna 2016  
Právní forma: akciová společnost s proměnným základním kapitálem  
Předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech  
Zapisovaný základní kapitál: 2.000.000 Kč  
Depozitář Fondu: Československá obchodní banka, a.s., Radlická 333/150, 15 57 Praha 5, IČO 00001350, Československá obchodní banka, a.s.. vykonává pro Fond depositáře od 1.8.2016  
Obhospodařovatel Fondu: AMISTA investiční společnost, a.s., IČO 27437558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 106 26.

## Cenné papíry

### Zakladatelské akcie

Druh: kusové zakladatelské akcie  
Forma: na jméno  
Podoba: listinné  
Počet kusů: 100 ks

### Investiční akcie

Druh: kusové investiční akcie  
Forma: na jméno  
Podoba: zaknihované  
Počet kusů: 28 000 ks  
ISIN: CZ0008042272  
Název emise: MALOJA SICAV

Očekáváme navýšení počtu investičních akcií v důsledku fúze, která byla propsaná do OR k 01.04.2017

## 2. Číselné údaje a informace Emitenta

Cenné papíry Fondu byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu s účinností od 1. 11. 2016.

Mezitímní pololetní účetní závěrka byla sestavena v souladu s IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC a IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU).

Před přechodem na Mezinárodní standardy účetního výkaznictví společnost sestavovala účetní závěrky v souladu s českými účetními předpisy dle požadavků zákona č. 563/1991 S., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „Zákon“ a vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení Zákona – České účetní standardy pro finanční instituce. Vzhledem k tomu, že byly akcie společnosti přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu (Burza cenných papírů Praha) k prvnímu dne účetního období, společnost, v souladu se Zákonem rozhodla, že použije pro účtování a sestavení účetní závěrky Mezinárodní standardy účetního výkaznictví od 1.11.2016.

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.

Mezitímní pololetní účetní závěrka nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána.

Společnost Maloja Investment SICAV a.s. vznikla k 1.8.2016 a minulé období z důvodu rozhodného dne přeměny trvalo tři měsíce do 31.10. 2016, což se projevilo do hodnot srovnávacího období. Při posuzování jednotlivých období je třeba vzít tuto skutečnost v úvahu.

Srovnávacím obdobím je v případě:

- **Zkrácený výkaz o finanční situaci** k 31.10.2016, který byl auditován dle českých účetních standardů
- **Zkrácený výkaz o úplném výsledku** období 3 měsíců od 1.8.2016 (vzniku) do 31.10.2016
- **Zkrácený výkaz změn vlastního kapitálu** k 31.10.2016

**ZKRÁCENÝ VÝKAZ FINANČNÍ SITUACE K 30.4.2017**

v tis. Kč	30.04.2017	31.10.2016
<b>AKTIVA CELKEM</b>	695 424	29 689
Dlouhodobá aktiva	593 823	0
Investice do nemovitostí	566 602	0
Pozemky,budovy a zařízení	0	0
Práva k užívání		
Nehmotná aktiva	0	0
Majetkové účasti	0	0
Poskytnuté půjčky (se spl. delší než 1 R)	27 222	0
Ostatní finanční aktiva	0	0
Odložená daňová pohledávka	0	0
Krátkodobá aktiva	101 601	29 689
Zásoby	0	0
Obchodní a jiné pohledávky	13 946	29 689
Pohledávka ze splatné daně	0	0
Poskytnuté půjčky (se spl do 1 R)	0	0
Ostatní finanční aktiva	0	0
Náklady příštích období	25	0
Peníze a peněžní ekvivalenty (se spl. do 3 M)	68 240	0
Dlouh. aktiva držena k prodeji (přepokládaný prodej do 1 roku)	19 389	0

v tis. Kč	30.04.2017	31.10.2016
<b>PASIVA CELKEM</b>	695 424	29 689
Vlastní kapitál	31 246	29 658
Základní kapitál	2 000	2 000
Emisní ážio	0	0
Nerozdělené výsledky	-342	0
Výsledek běžného období	1 588	-342
Ostatní složky vlastního kapitálu	28 000	28 000
Dlouhodobé závazky	31 775	0
Bankovní a jiné úvěry	0	0
Závazky z leasingu	0	0
Rezervy	0	0
Odložený daňový závazek	31 649	0
Odložené výnosy a jiné závazky	126	0
Krátkodobé závazky	632 403	31
Bankovní a jiné úvěry	169 744	0
Závazky z leasingu		
Obchodní a jiné závazky	462 475	31
Rezervy	0	0
Závazek ze splatné daně	0	0
Odložené výnosy a jiné závazky	184	0

**ZKRÁCENÝ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU**

v tis. Kč	01.11.2016 - 30.04.2017	01.08..2016 - 31.10.2016
Tržby z pronájmu budov a pozemků	1 653	0
Zisk / Ztráta z přecenění investic do nemovitostí	0	0
Zisk / Ztráta z prodeje aktiv	10 279	0
Spotřeba materiálu a služeb	-3 462	0
Odpisy	0	0
Osobní náklady	0	0
Náklady na správu fondu	-713	0
Daňové náklady	-133	0
Znehodnocení aktiv		
Ostatní náklady	-4 367	-342
Ostatní výnosy	0	0
Finanční výnosy	235	0
Finanční náklady	-1 905	0
Zisk / Ztráta před zdaněním	1 588	-342
Daň ze zisku	0	0
Zisk / Ztráta po zdanění	1 588	-342

**ZKRÁCENÝ VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU**

za období od 1. listopadu 2016 do 30. dubna 2016

v tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Nerozdělené výsledky	Ost. kapitálov.fondy	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1.11. 2016	2 000	0	0	-342	28 000	29 658
Zisk/ztráta za období	0	0	0	1 588	0	1 588
Zůstatek k 30.4. 2017	2 000	0	0	1 246	28 000	31 246

## Vysvětlující poznámky k výkazům

Ve sledovaném období mezi 1. 11. 2016 a 30. 4. 2017 došlo k následujícímu vývoji a změnám:

### Analýza aktiv

Celková aktiva dosahují k 30.4. 2017 hodnoty 695 424 tis. Kč. Dlouhodobá aktiva tvoří 593 823 tis. Kč (85% aktiv) a krátkodobá aktiva tvoří 101 601 tis. Kč (15% aktiv).

Dlouhodobá aktiva zahrnují především Investice do nemovitostí, a to umístěných v katastrálním území Kbely – 566 602 tis. Kč. Největší částku z daných investic tvoří pozemky ve výši 423 215 tis. Kč, zbytek tvoří budovy v celkové hodnotě 143 387 tis. Kč. Fond nabytý daný majetek přeměnou, se zanikajících společností Gala Property, s.r.o. a Areál Kbely a.s., a to s účinností 1.4.2017.

Druhou položku z dlouhodobých aktiv tvoří Poskytnuté půjčky ve výši 27 222 tis. Kč, která zahrnuje poskytnutí půjčky spol. Komerčně industriálnímu parku Kbely a.s. 27 000 tis. Kč a jeho příslušenství.

Krátkodobá aktiva představují menší část (15%) celkových aktiv. Zahrnují zejména vklady na bankovních účtech v hodnotě 68 240 tis. Kč, dlouhodobá aktiva držená k prodeji 19 389 tis. Kč (plánovaný prodej pozemku parc. č. 1944/26 a č. 1944/140) a v obchodních a jiných pohledávkách ve výši 13 946 tis. Kč jsou vykázány běžné pohledávky spojené s pronájmem.

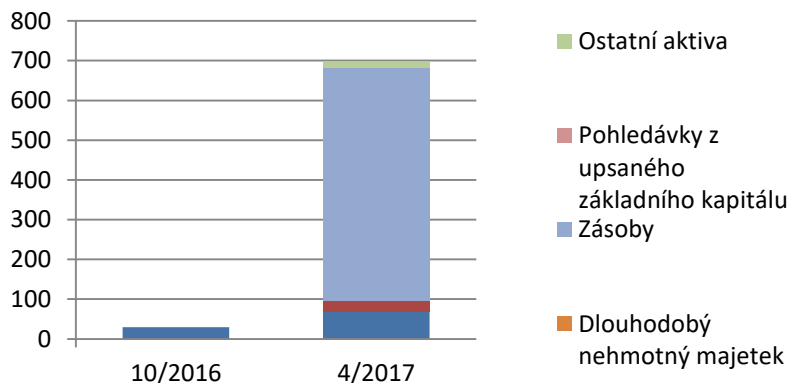
Společnost MALOJA Investment SICAV a.s. účtuje na **investiční** a **neinvestiční středisko**, 99% činnosti se týká investiční části, v neinvestiční části aktiv je pouze 914 tis. Kč, z toho 100% tvoří krátkodobá aktiva, téměř vše peníze a peněžní ekvivalenty ve výši 909 tis. Kč.

Výkaz finanční situace k 30.4.2017 v tis. Kč	Celkem	Investiční část	Neinvestiční část
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>695 424</b>	<b>694 510</b>	<b>914</b>
Dlouhodobá aktiva	593 823	593 823	0
Investice do nemovitostí	566 602	566 602	0
Poskytnuté půjčky (se spl. delší než 1 R)	27 222	27 222	0
Krátkodobá aktiva	101 601	100 687	914
Obchodní a jiné pohledávky	13 946	13 942	4
Náklady příštích období	25	25	0
Peníze a peněžní ekvivalenty (se spl. do 3 M)	68 240	67 331	909
Dlouh. aktiva držená k prodeji (přepokládaný prodej do 1 roku)	19 389	19 389	0



### Vývoj struktury celkových aktiv

mil. Kč



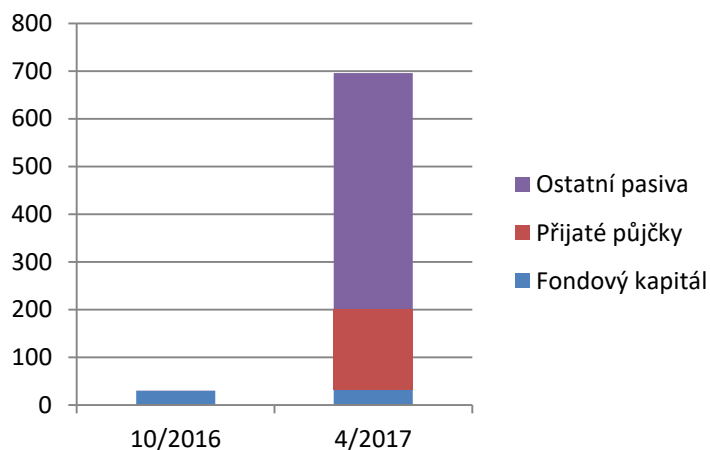
### Analýza pasiv

Celková pasiva dosahují hodnoty k 30.4.2017 695 424 tis. Kč. Jsou tvořena zejména krátkodobými závazky ve výši 632 403tis. Kč (91% pasiv), které zahrnují především závazek vůči investorům vyplývající z přeměny vyemitovat investiční akcie ve výši 453.399 tis. Kč. V průběhu roku 2017 se tento závazek změnil na součást vlastního kapitálu. Nyní je vykazován v položce Obchodní a jiné závazky. Portfolio fondu je dále financováno bankovními půjčkami.

Vlastní kapitál ke konci sledovaného období činí 31 246 tis. Kč (4%), a tvoří jej zejména ostatní složky vlastního kapitálu ve formě investičních akcií 28 000 tis. Kč, plně splacený základní kapitál ve výši 2 000tis. Kč, a hospodářský výsledek daného období zisk ve výši 1 588 tis. Kč.

### Vývoj struktury celkových pasiv

mil. Kč



Většina pasiv se týká investiční části, v neinvestiční části je pouze 914 tis. Kč.

Výkaz finanční situace k 30.4.2017 v tis. Kč	Celkem	Investiční část	Neinvestiční část
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>695 424</b>	<b>694 510</b>	<b>914</b>
Vlastní kapitál	31 246	29 845	1 402
Základní kapitál	2000	0	2 000
Nerozdělené výsledky	-342	-156	-186
Výsledek běžného období	1 588	2 000	-412
Ostatní složky vlastního kapitálu	28 000	28 000	0
Dlouhodobé závazky	31 775	31 775	0
Odložený daňový závazek	31 649	31 649	0
Odložené výnosy a jiné závazky	126	126	0
Krátkodobé závazky	632 403	632 891	-488
Bankovní a jiné úvěry	169 744	169 744	0
Obchodní a jiné závazky	462 475	462 964	-488
Odložené výnosy a jiné závazky	184	184	0

### Analýza výsledku hospodaření

Zisk před i po zdanění za sledované pololetí od 01.11.2016 do 30.04.2017 dosahuje hodnoty 1 588 tis. Kč. Je generován zejména ziskem z prodeje aktiv ve výši 10 279 tis. Kč z pozemků a budov (průmyslového objektu v areálu Kbely). Další položka s pozitivním efektem do hospodářského

výsledku jsou Tržby z pronájmu budov a pozemků ve výši 1 653 tis. Kč, především nájmy, ale také služby spojené s nájemným. Hlavními náklady snižující výsledek hospodaření jsou ostatní náklady ve výši 4 367 tis. Kč zahrnující náklady na sanace ve výši 2 594 tis. Kč, dále pak provize a odměny za zprostředkování ve výši 1 929 tis. Kč. Další významnou skupinou nákladů vynaloženým na dosažení tržeb je Spotřeba materiálu a služeb ve výši 3 462 tis. Kč (notářské a právní služby 1 501 tis. Kč, spotřeba energie a vodné, stočné). Financování cizími zdroji pak se promítá to hodnoty finančních nákladů v položce náklady na ostatní úroky 1 804 tis. Kč.

	celkem	investiční	neinvestiční
Tržby z pronájmu budov a pozemků	1 653	1 653	0
Zisk / Ztráta z prodeje aktiv	10 279	10 279	0
Spotřeba materiálu a služeb	-3 462	-3 462	0
Náklady na správu fondu	-713	-571	-143
Daňové náklady	-133	-133	0
Ostatní náklady	-4 367	-4 098	-268
Finanční výnosy	235	235	0
Finanční náklady	-1 905	-1 904	-1
Zisk / Ztráta před zdaněním	1 588	2 000	-412
Zisk / Ztráta po zdanění	1 588	2 000	-412

Výsledek neinvestiční části tvoří jen náklady na správu fondu ve výši 143 tis. Kč a ostatní náklady (jako např. náklady na vedení účetnictví) ve výši 268 tis. Kč.

### 3. Informace o činnosti Emitenta

- **Činnost Emitenta**

Investiční fond Maloja Investment SICAV a.s., v souladu se svojí investiční strategií investuje především do aktiv nemovité povahy, ať již mající formu věcí nemovitých, 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.

Základním strategickým cílem Fondu je zajistit jeho dlouhodobý rozvoj a růst a zajistit jeho upevnění stabilní pozice na trhu. Portfolio Fondu je tvořeno převážně Pozemky a budovy bez č.p./č.e.nacházející se v komerčně industriálním areálu Kbely. Na adrese Mladoboleslavská 347/15, 197 00, Praha 9.

- **Informace o činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta**

V dubnu 2017 Fond realizoval fúzi sloučením, kdy došlo k zániku společností Gala Property, s.r.o., IČ: 032 34 266 a Areál Kbely a.s., IČ: 256 01 067, vnitrostátní fúzí formou sloučení s nástupnickou společností Maloja Investment SICAV a.s., IČ: 052 59 797. Zúčastněné společnosti měli zájem integrovat své obchodní aktivity a zjednodušit vlastnickou strukturu za účelem efektivnějšího fungování a dosažení synergických efektů a odbourání nákladů spojených se současnou vlastnickou strukturou.

Cílem fúze bylo zajistit rozvoj Fondu spolu s vytvořením podmínek pro oslovení potenciálních investorů.

- **Informace o předpokládané činnosti Emitenta v následujícím pololetí**

V květnu 2017 bude uzavřena smlouva o nájmu mezi Fondem jako pronajímatelem a společností Motolab s.r.o., IČO: 256 51 218. Předmětem smlouvy je pronájem nemovitosti - budovy bez č.p./č.e. - budova č. 58, jež je součástí pozemku p.č. 1944/36, v k.ú. Kbely, obec Praha, a je nájemcem užíván pro účely podnikání jako sklad. Nájem bude sjednán na dobu určitou, a to od 1. 6. 2017 do 31. 5. 2019. Nájemné za pronájem bude sjednáno ve výši 43.400,- Kč, měsíčně bez DPH.

V květnu 2017 bude realizováno technické zhodnocení majetku - montáž oken v budově č. 1, nacházející se na pozemku p.č. 1944/38, v Areálu Kbely, v k.ú. Kbely, obec Praha. kdy bude uzavřena smlouva o dílo mezi Fondem a společností KOWA plus s.r.o. IČ: 24249742. Budova č. 1, bude dále používána, jako výrobní hala s kanceláři pro výrobu PVC a AL oken. Celková cena za dílo bude sjednána ve výši 3.235.330,- Kč, bez DPH.

V květnu 2017 budou sjednány cenové relace k uzavírání nájmených vztahů k nemovitostem - pozemkům a budovám bez č.p./č.e., nacházející se v komerčně industriálním areálu Kbely, k.ú. Kbely, obec Praha. Na adrese Mladoboleslavská 347/15, 197 00, Praha 9., uzavíraných mezi Fondem, jakožto pronajímatelem a nájemci.

V červnu 2017, bude uzavřena smlouva o prodeji nemovitosti – pozemku parc. č. 1944/26 a parc. č. 1944/140, v k.ú. Kbely, obec Praha. Mezi fondem, jakožto prodávajícím a J. Valentou IČ: 16502531, jakožto kupujícím, za kupní cenu ve výši 3.811.500,-Kč bez DPH.

V červnu 2017, bude uzavřena smlouva o prodeji nemovitosti – pozemku parc. č. 1944/7-13, a parc. č. 1944/129 a parc. č. 1944/146. v k.ú. Kbely, obec Praha. Mezi fondem, jakožto prodávajícím T. Kabátem IČ: 63071240, jakožto kupujícím, za kupní cenu ve výši 18.079.000,- Kč, bez DPH.

V červnu 2017 bude realizováno technické zhodnocení majetku - dodávka a montáž hliníkových žaluzií v budově č. 1, nacházející se na pozemku p. č. 1944/38, v Areálu Kbely, v k. ú. Kbely, obec Praha, kdy bude uzavřena smlouva o dílo mezi Fondem a společností KOWA plus s.r.o. IČ: 24249742. Celková cena za dílo byla stranami sjednána ve výši 2.094.680,- Kč, bez DPH.

V srpnu 2017, bude uzavřena smlouva o nájmu mezi Fondem jako pronajímatelem a společností ADRON s.r.o., IČO: 257 07 068. Předmětem smlouvy je pronájem nemovitostí - budovy bez č.p./č.e., - budova č. 3, jež je součástí pozemku p.č. 1944/24, v k.ú. Kbely, obec Praha a bude nájemcem užívána pro účely podnikání, jako sklad. Nájem bude sjednán na dobu určitou, a to od 7. 8. 2017 do 15. 9. 2017. Nájemné za pronájem bude sjednáno ve výši 12.620,- Kč měsíčně bez DPH.

Fond se nadále bude věnovat stabilnímu zhodnocování aktiv na úrovni výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí. Fond se bude nadále zaměřovat na přímé investice do nemovitostí zejména v rámci České republiky a jejich následný pronájem či prodej.

Fond níže uvádí rizika spojená s investicemi do nemovitostních aktiv, ostatní rizika související s obchodní činností Fondu jsou uvedena v rizikovém profilu ve statutu Fondu.

*a) Tržní riziko*

Hodnota majetku, do něhož Fond investuje, může stoupat nebo klesat v závislosti na změnách ekonomických podmínek, úrokových měr a způsobu, jak trh příslušný majetek vnímá. Tržní riziko je obecné riziko spojené s filozofií investice do investičního fondu, investor v souladu se statutem Fondu toto obecné riziko akceptuje v okamžiku uskutečnění jeho investice.

Tržním rizikem jsou vzhledem k zaměření fondu ohrožena zejména nemovitostní aktiva. Portfolio fondu je zaměřeno na nemovitosti v Praze, konkrétně se jedná o objekty pro komerční využití – kanceláře, sklady či výrobní prostory. S ohledem na umístění nemovitostí a očekávané pokračování příznivého vývoje na realitním trhu je tržní riziko pro následující pololetí vnímáno jako nízké.

*Tržní riziko lze vyhodnotit jako nízké.*

*b) Riziko nedostatečné likvidity – riziko spojené s investicemi do nemovitostí*

Riziko nedostatečné likvidity obecně spočívá v tom, že určité aktivum fondu nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu a že Fond z tohoto důvodu nebude schopen dostát svým závazkům v době, kdy se stanou splatnými. Fond pro minimalizaci tohoto rizika sleduje cash flow a ponechává si k dispozici přiměřenou rezervu ke krytí případných neočekávaných výpadků.

Nemovitostní aktiva v majetku Fondu jsou pronajímána jako kanceláře a sklady, případně odprodávány zájemcům. Vzhledem k současnému ekonomickému vývoji, pokračující vysoké poptávce po nemovitostech a lokalitě, ve které fond nemovitosti vlastní, lze riziko likvidity, tj. riziko, že určité aktivum nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu, považovat za nízké. Riziko je dále sníženo díky nájemnému, které je z těchto nemovitostí generováno.

S ohledem na možnost Fondu (danou mu statutem) přijímat úvěry, resp. zápůjčky do souhrnné výše dvacetinásobku fondového kapitálu Fondu, dochází v odpovídajícím rozsahu i ke zvýšení rizika nepříznivého ekonomického dopadu na majetek Fondu v případě chybného investičního rozhodnutí. Zároveň mají splátky úvěrů, zápůjček a naběhlého příslušenství negativní vliv na likviditu Fondu.

K 30. 4. 2017 Fond vykazuje přijaté úvěry od bank ve výši 169 744 tis. Kč. Likvidita Fondu je generována zejména prostřednictvím výnosů z prodeje dlouhodobého majetku a z pronájmu. Příjmy Fondu jsou v dostatečné výši na to, aby z nich Fond dokázal pokrýt splátky úvěrů a naběhlé příslušenství.

*Vzhledem k uvedenému hodnotíme riziko likvidity jako nízké.*

c) Riziko vypořádání

Transakce s majetkem Fondu může být zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostát svým závazkům a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu. Fond toto riziko vyhodnocuje při každé transakci, a to zejména důslednou identifikací protistrany transakce a hodnocením jeho bonity. Na základě toho pak Fond vstupuje pouze do transakcí s prověřenými protistranami, u kterých je riziko vypořádání na přijatelné úrovni.

Riziko vypořádání podstupuje Fond zejména v rámci pronájmu nemovitostí, kdy je riziko, že nedojde k řádnému plnění na základě nájemní smlouvy, a dále pak při nákupu/prodeji dlouhodobého majetku. V případě nájmu je riziko řízeno zejména smluvními podmínkami přímo v nájemních smlouvách, kdy jsou vedle prověření protistrany využívány i další nástroje, jako je například složení jistiny ze strany nájemce na případnou úhradu neuhrazeného nájemného či na úhradu způsobené škody. V případě nákupů či prodejů nemovitých věcí je pak pro omezení rizika využíváno institutů notářských a advokátních úschov, příp. vázaných účtů, což riziko vypořádání také minimalizuje.

*Riziko smluvního plnění a závazkových vztahů je vyhodnoceno jako nízké.*

d) Riziko stavebních vad

Výskyt stavebních vad může významně snížit hodnotu nemovitostních aktiv v majetku Fondu.

Fond je reálně vystaven riziku stavebních vad u nemovitostí, které již vlastní ve svém portfoliu, a dále pak u nemovitostí, které do svého portfolia nově nabývá. Stejně tak je riziku stavebních vad

vystaven v případě oprav či technického zhodnocení již vlastněných nemovitostí. Při pořizování starších nemovitostí je riziko stavebních vad eliminováno Fondem prostřednictvím odborných posudků o stavu pořizovaných nemovitostí. U nemovitostí pořizovaných výstavbou či v případě technického zhodnocení nebo oprav pak věnuje fond pozornost zejména pečlivému výběru dodavatele (reference, zkušenosti), a dále pak smluvním podmínkám ve smlouvách o dílo – zejména odpovědnosti za vady, záručním lhůtám, reklamačním podmínkám, příp. možnostem uplatnit sankce při neplnění povinností dle smlouvy. Aplikací výše uvedených opatření dochází k omezování rizika stavebních vad na přijatelnou úroveň.

Riziko stavebních vad je vyhodnoceno jako nízké.

*e) Úvěrové riziko*

Riziko spojené s případným nedodržením závazků protistrany Fondu, tj. že emitent investičního nástroje v majetku Fondu či protistrana smluvního vztahu (při realizaci konkrétní investice) nedodrží svůj závazek, případně dlužník pohledávky tuto pohledávku včas a v plné výši nesplatí.

Fond eviduje poskytnuté úvěry v celkové výši 27 222 tis. Kč. Úvěrové riziko je minimalizováno prověřováním bonity protistrany a využíváním instrumentu zajištění u poskytovaných úvěrů.

*Úvěrové riziko je vzhledem k zajištění poskytnutých úvěrů hodnoceno jako nízké.*

*f) Ostatní rizika*

S ohledem na nemovitostní povahu majetku Fondu nelze vyloučit rizika ovlivňující následnou prodejnost a pronajimatelnost nemovitostí, riziko neatraktivnosti lokality, riziko nedostatečné infrastruktury potřebné k využívání nemovitosti, riziko záplavové zóny, riziko právních vad, obecně rovněž může vstupovat riziko změny platného právního řádu (změny daňových sazeb a legislativy, změny v regulačním plánu, v povoleném koeficientu zástavby) a riziko vyšší moci.

- **Transakce se spřízněnými stranami Emitenta**

Transakce se spřízněnými stranami Emitenta žádné nejsou.

- **Ostatní skutečnosti Emitenta**

Ke dni 20. 1. 2017 byl u Fondu přijat a odreportován nový statut fondu, který zohledňuje změnu investiční strategie na nemovitostní fond, střediskové účtování. Dále statut upřesnil, že hodnota investičních akcií bude stanovována jednou za 6 měsíců, přičemž toto ustanovení bude účinné až po příslušné změně stanov.

Valná hromada schválila a projednala na svém jednání dne 10. 3. 2017 následující:

- fúzi sloučením zanikajících společností Gala Property, s.r.o., IČO: 032 34 266, a Areál Kbely a.s., IČO: 256 01 067, s Fondem jako nástupnickou společností;
- konečnou účetní závěrku Fondu ke dni 31. 10. 2016;
- zahajovací rozvahu Fondu ke dni 1. 11. 2016;
- pověřila statutárního ředitele Fondu k vydání nových akcií;
- zvýšení základního kapitálu Fondu ze jmění zanikající společnosti Gala Property, s.r.o.

Valná hromada schválila a projednala na svém jednání dne 30. 3. 2017 nové stanovy Fondu upravující následující:

- periodu oceňování investičních akcií, kdy bude oceňováno minimálně jednou za 2 roky, přičemž statut může stanovit oceňování častější;
- změnu adresy internetových stránek pro zveřejňování informací dle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

V období mezi 30. 4. 2017 a sestavením této pololetní zprávy nenastaly žádné významné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou či důchodovou situaci Fondu, a které by si vyžádaly úpravu této zprávy.

- **Podnikatelská činnost obchodních společností nacházejících se v majetku Fondu**

Fond ve svém majetku neneviduje žádné podíly na obchodních společnostech.



#### **4. Prohlášení oprávněné osoby Emitenta**

Jako oprávněná osoba Emitenta,

**tímto prohlašuji,**

že při vynaložení odborné péče řádného hospodáře a nejlepšího vědomí podává vyhotovená mezitímní pololetní zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta za uplynulé pololetí a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, činnosti a výsledků hospodaření Emitenta.

V Praze dne 27. 9. 2017



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