



POLOLETNÍ ZPRÁVA EMITENTA k 30. 6. 2019

**za sledované období
od 1. 1. 2019 do 30. 6. 2019**

Maloja Investment SICAV a.s.



Obsah

Prohlášení oprávněné osoby	3
Údaje o Emitentovi	4
1. PROFIL EMITENTA	4
2. CENNÉ PAPÍRY	5
3. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU EMITENTA	5
4. ČINNOSTI EMITENTA	5
5. HOSPODAŘENÍ EMITENTA	7
6. PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ EMITENTA	9
7. VYMEZENÍ A TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI	13
8. OSTATNÍ SKUTEČNOSTI	16
Číselné údaje	17
Vysvětlující poznámky k výkazům	22



Prohlášení oprávněné osoby

Jako oprávněná osoba Emitenta,

tímto prohlašuji,

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

V Praze dne 27. září 2019



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



Údaje o emitentovi

1. PROFIL EMITENTA

Emitent:	Investiční fond kvalifikovaných investorů
Obchodní firma:	Maloja Investment SICAV a.s.
Sídlo:	Mladoboleslavská 1108, Kbely, 197 00 Praha 9
NID / IČO:	05259797
DIČ:	CZ05259797
Internetová adresa:	http://www.amista.cz/malojainvestment
Telefonní číslo:	+420 226 233 110
Vznik zápisem do:	obchodního rejstříku dne 1. 8. 2016 vedeného Městským soudem v Praze, spisová značka oddíl B, vložka 21746
Právní forma:	akciová společnost
Předmět podnikání:	Činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ustanovení § 95 odst. 1 písm. a) zák. č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
Zapísovaný základní kapitál:	2 000 tis. Kč
Depozitář Fondu:	Československá obchodní banka, a.s. IČO 00001350 se sídlem Radlická 333/150, 150 57 Praha 5
Obhospodařovatel Fondu:	AMISTA investiční společnost, a.s. IČO 27437558 se sídlem Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8 (dále také jen „AMISTA“)

(dále také „Fond“ nebo „Emitent“)

2. CENNÉ PAPIRY

Zakladatelské akcie

Hodnota zakladatelské akcie:	k datu sestavení pololetní zprávy není hodnota stanovována k datu 31. 12. 2018: 17 608,8384 Kč
Druh:	kmenové
Forma:	na jméno
Podoba:	listinná
Počet kusů emitovaných:	k datu 30. 6. 2019 100 ks K datu sestavení pololetní zprávy 100 ks akcií

Investiční akcie třídy A

Hodnota investiční akcie:	k datu sestavení pololetní zprávy není hodnota stanovována k datu 31. 12. 2018: 1 056,1574 Kč
Druh:	kusové akcie
Forma:	na jméno
Podoba:	zaknihovaná
Počet kusů:	556 277
ISIN:	CZ0008042272
Název emise:	MALOJA SICAV
Přijetí k obchodování:	od data 1. 11. 2016 byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu (tj. Burza cenných papírů Praha, a.s.)

3. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU EMITENTA

K 30. 6. 2019 Fond nemá investice v majetkových účastech a neovládá jiné subjekty, a proto konsolidační celek nevytváří.

4. ČINNOSTI EMITENTA

Fond představuje jednu z forem nepřímého investování kapitálu, kdy investoři vkládají své volné peněžní prostředky do profesionálně spravovaného Fondu za účelem dosažení zisku na základě principu diverzifikace rizika. Přitom sami jednotliví investoři o konkrétních investicích Fondu nerozhodují. Fond není oprávněn k jiné než investiční činnosti a v rámci investiční politiky se zavázal investovat pouze do aktiv způsobilých přinášet buď dlouhodobý výnos, nebo zisk z prodeje.

Fond v souladu se svou investiční strategií nadále investuje především do aktiv nemovité povahy, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.

Hlavním strategickým cílem Fondu je vyhledávat investiční příležitosti k zajištění dlouhodobého růstu vlastního kapitálu, zvyšování rentability vložených prostředků a kvalitního portfolia vlastněných nemovitostí.

Portfolio Fondu je tvořeno převážně pozemky a budovami nacházejícími se v katastrálním území Kbely, obec Praha. Tento majetek byl nabyt realizovanou přeměnou.



Během sledovaného období se Fond ve své činnosti zaměřil i nadále zejména na realizaci technického zhodnocení svého vybraného investičního majetku. Fond pokračoval v rekonstrukci budov na pozemcích p.č. 1944/38 a 1944/24 v k. ú. Kbely. V prvním pololetí roku 2019 byly zahájeny demoliční práce na budovách na pozemcích č. p. 1944/79, 1944/66, 1944/57, 1944/21, 1944/23, 1944/88 a 1944/56, vše v k. ú. Kbely. Na pozemku p.č. 1942/2 v k. ú. Kbely byla ve sledovaném období realizovaná přeložka vodovodního řadu. Na pozemcích p.č. 1944/94 a 1944/99 v k. ú. Kbely byly zahájeny práce na stavbě parkoviště. Fond také pokračoval v pronájmu svých budov a pozemků v Areálu Kbely.

Fond nadále investuje do majetkových položek podle investiční strategie ve statutu Fondu. V oblasti výnosových nemovitostí se soustředil na správu portfolia výnosových nemovitostí a výnosy z nájmu, popř. na přípravu pro další zhodnocení nemovitostí pro zajištění konkurenceschopnosti a možného budoucího zvýšení nájmu.

Ve sledovaném období probíhaly také práce v souvislosti s uskutečněním vnitrostátní fúze sloučením s rozhodným dnem 1. 1. 2019. Tohoto projektu přeměny se účastní Fond jako nástupnická společnost, Peitó Prosperity, s.r.o., IČO: 053 74 740, jako zanikající společnost 1 a Komerčně industriální park Kbely a.s., IČO: 047 01 984, jako zanikající společnost 2. Na Fond přechází v důsledku této fúze jmění zanikající společnosti 1 a jmění zanikající společnosti 2. Přeměna byla zapsána do obchodního rejstříku 1. 7. 2019.

V období mezi 30. 6. 2019 a dnem sestavení této pololetní zprávy nenastaly žádné další významné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou situaci Emitenta, a které by si vyžádaly úpravu této pololetní zprávy.

Významná část aktiv Fondu (94,77 %) je tvořena portfoliem investičních nemovitostí pořízených v minulých letech za účelem nájmu. Fond investoval v minulém roce i ve sledovaném období do pořízení nemovitostí za účelem zhodnocení a případného prodeje (1,11 %). Fond během sledovaného období nepořídil žádnou další investici v podobě obchodního podílu.





5. HOSPODAŘENÍ EMITENTA

Na základě zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech Emitent odděluje majetek, závazky a činnosti spojené s investiční a neinvestiční částí Emitenta.

Hospodaření investiční části Emitenta za období od 1. 1. 2019 do 30. 6. 2019 skončilo ztrátou ve výši 14 006 tis. Kč. To je pokles výsledku hospodaření ve výši 9 015 tis. Kč oproti srovnatelnému období, když ve srovnatelném období vykázal Fond v investiční části ztrátu 4 991 tis. Kč. Tržby z pronájmu nemovitostí jsou oproti srovnatelnému období vyšší o 5 876 tis. Kč a i ztráty z prodeje aktiv jsou v meziročním srovnání nižší o 3 883 tis., ale v daném období došlo k nárůstu nákladů na spotřebu materiálu a služeb o 11 551 tis. Kč, nárůstu nákladů na správu fondu o 1 033 tis. Kč a nárůstu ostatních nákladů o 1 665 tis. Kč (zejména nárůst v oblasti nákladů na opravy a udržování budov). Také došlo oproti srovnatelnému období ke snížení finančních výnosů o 408 tis. Kč a nárůstu finančních nákladů o 996 tis. Kč. V důsledku uvedeného došlo meziročně i ke snížení nákladů na daň ze zisku o 3 000 tis. Kč.

S neinvestiční částí Fondu nejsou spojeny žádné náklady ani výnosy a výsledek hospodaření neovlivnil celkové hospodaření Emitenta.

Struktura výnosů, nákladů, majetku a závazků je podrobně uvedena v rámci kapitoly Číselné údaje této pololetní zprávy. Pro sledované období byly rozhodující zejména následující skutečnosti:

Výnosy investiční části Fondu z 99,93 % zahrnují tržby z pronájmu budov a pozemků a poskytování služeb souvisejících s nájmem. Zbývající část výnosů (0,07 %) tvoří výnosy z prodeje aktiv, konkrétně z prodeje železného šrotu. Během sledovaného období nedošlo k prodeji investičního majetku a Fond tak neviduje související výnosy.

Náklady investiční části Fondu jsou z 57,58 % tvořeny náklady na spotřebu materiálu a služeb (17 449 tis. Kč), z 13,59 % náklady na správu fondu (4 118 tis. Kč), z 0,81 % (245 tis. Kč) daňovými náklady, z 8,65 % (tj. 2 620 tis. Kč) finančními náklady, z 0,37 % (112 tis. Kč) náklady k prodeji aktiv a z 19,00 % (5 759 tis. Kč) ostatními náklady.

Majetek

V souladu se stanovami a statutem Fond oceňuje svůj majetek a závazky reálnými hodnotami jednou ročně, k datu účetní závěrky. Proto k datu vyhotovení pololetní zprávy nejsou majetek ani závazky přeceněny reálnými hodnotami.

Neinvestiční majetek Fondu tvoří bankovní účet se zůstatkem 1 077 tis. Kč.

Aktiva připadající investiční části Fondu ke konci prvního pololetí 2019 poklesla o 7 050 tis. Kč (tj. o 0,89 %) oproti srovnatelnému období. Celkový pokles je ovlivněn několika faktory, a to snížením zůstatků vkladů na bankovních účtech o 30 053 tis. Kč (tj. o 73,97 %) a zároveň zvýšením hodnoty pohledávek o 1 351 tis. Kč (tj. o 13,25 %) a nárůstem hodnoty investičního majetku Fondu o 21 641 tis. Kč (tj. o 3,00 %) tvořeného technickým zhodnocením nemovitostí v Areálu Kbely.

Na konci prvního pololetí 2019 tvoří 95,87 % veškerých aktiv připadající na investiční část dlouhodobá aktiva, jejichž podíl na celkových investičních aktivech se oproti počátku roku mírně zvýšil (o 3,60 %). Krátkodobá aktiva oproti srovnávacímu období klesla o 28 691 tis. Kč (tj. snížení podílu na celkových investičních aktivech o 3,60 %), a to zejména z důvodu snížení peněžních prostředků na účtech v bankách.

Největší podíl na investičních aktivech tvoří tyto nemovitosti.

Identifikace aktiva	Katastrální území	p. č./č. p.	Výměra m ²	Způsob užití	Účetní hodnota k 30. 6. 2019 (v Kč)
pozemek	Kbely	1942/2	3 008	jiná plocha - zeleň	13 705 466,70
pozemek	Kbely	1943/1	4 255	jiná plocha - zeleň	19 053 890,00
pozemek	Kbely	1944/1	10 313	manipulační plocha - volná	46 181 614,00
budova (hala)	Kbely	1944/24	1 344	budova 3, pronajato za 326 tis. Kč/měs.	41 805 573,91
pozemek	Kbely	1944/38	2 549	zastavěná plocha a nádvoří	11 414 422,00
budova (hala)	Kbely	1944/38	2 549	budova 1, pronajato za 504 tis. Kč/měs.	11 414 422,00
budova	Kbely	1944/70	955	budova 11 – prozatím nevyužívána	47 123 347,25
budova	Kbely	1944/76	564	budova 9 – prozatím nevyužívána	9 322 176,94
budova	Kbely	1944/83	1 317	budova 7, pronajato za 111 tis. Kč/měs.	8 160 033,62
pozemek	Kbely	1944/93	7 363	manipulační plocha, venkovní prostor je zčásti pronajatý	9 322 176,94
pozemek	Kbely	1944/94	6 189	manipulační plocha – volná	13 457 754,00
pozemek	Kbely	1944/95	4 867	manipulační plocha, venkovní prostor je zčásti pronajatý	32 971 514,00
pozemek	Kbely	1944/99	2 167	manipulační plocha – částečně pro parkování a z části volná	9 703 826,00
pozemek	Kbely	1944/103	16 627	manipulační plocha – areálová komunikace	27 915 867,00
pozemek	Kbely	1944/106	3 338	manipulační plocha – zeleň, částečně pro parkování	21 794 426,00
pozemek	Kbely	1944/107	2 322	manipulační plocha - volná	10 397 916,00
pozemek	Kbely	1944/111	3 889	manipulační plocha – vjezd do areálu a částečně využívaná pro parkování	9 745 186,00
budova	Kbely	1944/115	1 565	budova 6, pronajato za 370 tis. Kč/měs.	36 423 386,00
pozemek	Kbely	1944/130	3 515	manipulační plocha, celé pronajato za 35 tis. Kč/měs.	74 536 920,28
pozemek	Kbely	1944/132	3 221	manipulační plocha - volná	14 947 564,00
pozemek	Kbely	1944/139	2 187	manipulační plocha - volná	9 793 386,00

Ve sledovaném období nedošlo k nákupu ani prodeji obchodních účastí. Ve sledovaném období Fond neposkytl žádný úvěr a neevduje pohledávky z titulu zápůjček ani úvěrů.



Financování majetku

Vlastní kapitál Emitenta sestává z fondového kapitálu neinvestiční části ve výši 1 761 tis. Kč, jehož výše se za sledované období nezměnila, a dále z fondového kapitálu investiční části (klasifikovaného účetně jako čistá aktiva připadající držitelům investičních akcií) ve výši 573 510 tis. Kč. Fondový kapitál investiční části se za sledované období snížil o 14 006 tis. Kč.

Na změně, tj. snížení fondového kapitálu investiční části klasifikované účetně jako čistá aktiva připadající držitelům investičních akcií, se podílí výsledek hospodaření běžného účetního období v částce -14 006 tis. Kč (ztráta). Ke změně v ocenění investičního majetku nedošlo, stejně tak nedošlo k žádným emisím, zpětným odkupům, ani nebyly vyplaceny dividendy.

Cizí zdroje mimo aktiva připadající držitelům investičních akcií v celkové výši 208 875 tis. Kč, jsou tvořeny dlouhodobými a krátkodobými závazky.

Dlouhodobé závazky, které jsou tvořeny především dlouhodobými přijatými úvěry, se oproti srovnávacímu období zvýšily o celkem 34 339 tis. Kč z důvodu navýšení úvěru od společnosti Raiffeisen – Leasing, s.r.o. ve výši 24 000 tis. Kč. Fond rovněž pokračoval v pravidelném splácení přijatého úvěru a úroků dle úvěrové smlouvy s Raiffeisen – Leasing, s.r.o. Ve sledovaném období Fond splatil část jistiny z uvedeného úvěru ve výši 2 661 tis. Kč. Dále došlo k přijetí úvěru ve výši 13 000 tis. Kč od společnosti PLUMLOV s.r.o.


Krátkodobé závazky oproti minulému období klesly o 27 590 tis. Kč, jelikož došlo ke splacení části úvěru ve výši 30 000 tis. Kč vůči společnosti Komerčně industriální park Kbely a.s. a k přijetí zápůjček od stejné společnosti ve výši 2 000 tis. Kč. Závazky a pohledávky vůči společnosti Komerčně industriální park Kbely a.s. budou k 1. 7. 2019 eliminovány v rámci fúze. Na změnu ve výši krátkodobých závazků má vliv také vyčíslení a splácení příslušenství k přijatým úvěrům a zápůjčkách, kdy závazky z příslušenství celkově za sledované období klesly o 211 tis. Kč. Dále došlo ke zvýšení obchodních závazků o 621 tis. Kč.

6. PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ EMITENTA

V následujícím pololetí je záměrem Emitenta využít stávající příznivý makroekonomický vývoj a nadále udržovat a investovat do obrátkových nemovitostních aktiv ve vyšších pořizovacích cenách především v krajských městech ČR. Nabývaná nemovitostní aktiva jsou před případným prodejem zhodnocována prostřednictvím technického zhodnocení. Příznivý vývoj na trhu realit v ČR vyústil v záměr Fondu rozšířit počet investorů do investičních akcií a získat tak další možnosti financování.

V následujícím pololetí je záměrem Fondu vstoupit do existující společnosti Prague North Enterprises a.s., IČ:054 37 725 odkoupením 50 % akcií společnosti.

Aktie budou splaceny nepeněžitým vkladem, konkrétně vkladem pozemku p.č. 1944/83, zastavěná plocha, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., průmyslový objekt o výměře 1 317 m² a pozemku p. č. 1944/152, ostatní plocha o výměře 1 684 m², který vznikne oddělením z pozemku p.č. 1944/106, ostatní plocha, dle geometrického plánu č. 1613-44/2019.



Pozemky, které tvoří nepeněžitý vklad byly oceněny znaleckým posudkem č. 2019-146 zpracovaným Ing. Rostislavem Hromadou, celkem na částku 30 900 000,- Kč.

Stávající akcionáři společnosti Prague North Enterprises a.s. a Fond, jako nový akcionář společnosti, mají zájem spolupracovat na realizaci projektu výstavby a následné správy tří filmových ateliérů.

Ateliér č.1 je existující stavbou, která je součástí pozemku p.č. 1944/83 a je dlouhodobě pronajatý. Na ateliér č.2, který bude vybudován na pozemku stávajícího akcionáře, je vydané platné stavební povolení. Třetí ateliér, je ve střední fázi projektování. Výstavba ateliéru č. 3 je plánovaná na části pozemku p.č. 1944/106.

Předpokládané zahájení výstavby ateliéru č. 2 je druhé pololetí roku 2019.

Tři filmová studia o celkové výměře přesahující 3 000 m² zaručí velké možnosti pro celosvětovou filmovou produkci. Minimálně jedno z těchto studií bude vybaveno pro nejmodernější živé přenosy, protože v této oblasti trhu je příležitost, jak zaujmout stále narůstající televizní produkci. Velkou výhodou propojení Fondu a společnosti Prague North Enterprises je přímé napojení na filmový průmysl a příslib několika filmových projektů, které by využily moderní zázemí „Ateliérů Kbely“.

Ve druhém pololetí započne proces získání stavebního povolení na části investičního souboru objektů „centrum Kbely“, a to konkrétně výstavby komerční haly a infrastruktury. Součástí výstavby komerční haly budou nájemné prostory určené pro supermarket Billa.

V návaznosti na budoucí výstavbu plánuje Fond uzavřít SOSB se společností Billa spol. s r.o.

Předmětem Smlouvy o smlouvě budoucí je stanovení podmínek pro uzavření nájemní smlouvy mezi budoucím nájemcem Billa spol. s r.o. a Fondem na nájem budoucího předmětu nájmu a vytvoření závazku pro smluvní strany tuto nájemní smlouvu při splnění smluvních podmínek uzavřít.

V průběhu druhého pololetí Fond plánuje dokončit proces prodeje objektu č. 36 nacházejícího se na pozemku p. č. 1944/2, části pozemku p. č. 1944/93, části pozemku p. č. 1944/94 a pozemku p. č. 1944/130.

Výnosy z prodeje uvedených nemovitostí plánuje Fond využít jako jeden ze zdrojů financování investičního souboru objektů „centrum Kbely“.


Záměrem Fondu je ve druhém pololetí pokračovat v rekonstrukci a výstavbě areálové infrastruktury.

Řízení rizik a nejvýznamnější podstupovaná rizika Emitentem spojená s jeho investiční činností jsou uvedena níže. Ostatní rizika související s dalšími činnostmi Emitenta jsou pak uvedena v rizikovém profilu ve statutu Fondu.

Riziko tržní

V souvislosti s možností Emitenta investovat do nemovitostí, nemovitostních společností, ostatních obchodních společností a případně dalších doplňkových aktiv, je Emitent vystaven tržnímu riziku, tedy riziku poklesu hodnoty majetku v jeho držení. Vyplývá to v důsledku změn ekonomických podmínek, úrokových měr či jiných ekonomických veličin, či z důvodu změny vnímání příslušného aktiva trhem.

Základním nástrojem řízení tržního rizika je diverzifikace majetku prostřednictvím investičních limitů, kdy jsou omezovány pozice Emitenta pro jednotlivé typy aktiv a jednotlivé pozice.



Navzdory uplatňování výše uvedených principů diverzifikace je Emitent subjektem zaměřeným významným způsobem na nemovitostní trh, vývoj hodnoty akcie Emitenta v budoucím období tak bude nedílně spjat s vývojem nemovitostního trhu jako celku, a to včetně možných propadů cen nemovitostí.

Riziko nedostatečné likvidity

Vzhledem k tomu, že portfolio Emitenta je sestaveno převážně z investic neobchodovaných na veřejných trzích, je vystaven zvýšenému riziku nedostatečné likvidity, tedy riziku, že určité aktivum nebude zpeněženo řádně a včas za přiměřenou cenu, a Emitent tak nebude schopen dostát svým splatným závazkům.

Základními nástroji pro řízení rizika nedostatečné likvidity je pravidelné udržování minimální likvidní rezervy pro případ krytí neočekávaných výdajů a průběžné sledování časové struktury závazků a pohledávek. Při řízení peněžních toků Emitent zohledňuje nižší likviditu aktiv ve svém majetku a sleduje splatnost jednotlivých závazků tak, aby nebyl vystaven případným neplánovaným prodejům svých aktiv. Při tom jsou zohledňovány i případné závazky z titulu přijatých úvěrů a zápůjček, které může využívat na financování svých investičních aktivit.

Historie zpětných odkupů v minulých obdobích nedává statisticky významná data o budoucích zpětných odkupech, přesto není očekáváno, že by se Emitent dostal v budoucím období do situace, kdy by neměl dostatek likvidních prostředků na pokrytí splatných závazků. V případě, že by se tak stalo, má Emitent vypracované postupy pro řízení krize likvidity, které by začal neprodleně aplikovat.

Riziko z vypořádání

Při investiční činnosti Emitenta dochází k vypořádání obchodů s nemovitým a dalším majetkem, přičemž při takovéto transakci hrozí riziko, že bude transakce zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostát svým závazkům a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu.

Riziko je řízeno nastavenými postupy pro výběr protistran a obezřetné vypořádání při každé transakci. S ohledem na to dosud k výskytu rizika vypořádání nedošlo a ani do budoucna Emitent neočekává, že by mohlo dojít ke ztrátě Emitenta v důsledku selhání protistrany při dokončení a vypořádání transakce.

Riziko úvěrové

Specifickou oblastí rizika protistrany je riziko vyplývající z možnosti Emitenta poskytovat úvěry a zápůjčky. To vede k tomu, že Emitent je tak případně vystaven riziku nesplacení svých pohledávek.

Úvěrové riziko je řízeno jednak diverzifikací, kdy má Emitent nastaveny investiční limity pro poskytování úvěrů jednotlivým dlužníkům, a zároveň důsledným prověřováním bonity dlužníka, kterému je úvěr poskytován. Emitent zároveň využívá dle povahy situace zajišťovací nástroje s cílem snížit podstupované riziko.

S ohledem na aplikování výše popsaných postupů nedošlo ve sledovaném období k výskytu tohoto rizika a ani do budoucna nejsou očekávány významné ztráty spojené s úvěrovým rizikem.



Riziko stavebních vad

Vzhledem k zaměření Emitenta na investice do nemovitostí a jejich technickému zhodnocování, představuje riziko stavebních vad jedno z významných rizik, kdy stavební vady mohou významným způsobem snížit hodnotu nabývaných či držných nemovitostních aktiv.

Emitent má v rámci své investiční činnosti nastaveny postupy pro omezování rizika stavebních vad, které kontinuálně uplatňuje u všech svých nemovitostních aktiv. Tyto postupy spočívají např. v aktivní spolupráci s facility manažerem, v používání plánu předcházení škodám, v průběžném udržování majetku, v pojištění majetku a u případně pořizovaných nemovitostí v jejich kontrole před pořízením. S ohledem na tyto opatření proti výskytu rizika stavebních vad, dosud k výskytu rizika nedošlo, a není předpokládáno, že Emitent utrpí výraznější ztráty v následujícím období, v důsledku nenadálých stavebních vad.

Riziko spojené s využíváním pákového efektu

S ohledem na možnost Emitenta využívat pákový efekt, zejména v důsledku přijímání úvěrů a zápůjček, může docházet ke zvyšování podstupovaného rizika. S pákovým efektem je Emitent schopen dosáhnout vyšších zisků ze svých investic, ale zároveň může být vystaven i vyšším ztrátám, v případě neúspěšné investice než v případě, kdy by Emitent pákový efekt nevyužíval.

Emitent riziko spojené s využíváním pákového efektu kontinuálně vyhodnocuje a má nastaveny limity pro maximální pákový efekt.

Ve sledovaném období nedošlo k výskytu tohoto rizika a ani v budoucím období nejsou očekávány ztráty v důsledku rizika spojeného s využíváním pákového efektu.

Ostatní rizika

S ohledem na nemovitostní povahu portfolia Emitenta nelze vyloučit rizika ovlivňující následnou prodejnost anebo rizika působící na hodnotu nemovitostí v portfoliu, vyvolaná např. rizikem změny atraktivnosti lokality v důsledku působení vnějších vlivů, riziko ve změnách infrastruktury potřebné k využívání nemovitostí, riziko záplavových zón, riziko právních vad. Obecně rovněž může vstupovat riziko změny platného právního řádu (změny daňových sazeb a legislativy, změny v regulačním plánu, změny v povoleném koeficientu zástavby) a riziko vyšší moci.

Přestože má Emitent aplikovány postupy pro řízení těchto rizik, které by měly zabránit vzniku ztrát, nelze všechna rizika zcela eliminovat a Emitent upozorňuje akcionáře na to, že minulé výsledky nejsou zárukou výsledků budoucích.

7. VYMEZENÍ A TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond posoudil otázku spřízněnosti osob dle mezinárodního účetního standardu IAS 24. Ačkoliv je AMISTA jediným členem statutárního orgánu Fondu, je při posuzování možného vztahu spřízněnosti nutné v souladu s bodem 10 tohoto standardu upírat pozornost k podstatě vztahu AMISTA s Fondem, a nikoli jen k právní formě. Fond je obchodní společností, která je ve smyslu ustanovení § 9 odstavce 1 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech investičním fondem s právní osobností, který má v souladu s ustanovením § 152 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat Fond, AMISTA investiční společnost, a.s. Podstata vztahu Fondu a investiční společnosti má tedy zejména regulační charakter, tj. není faktickým vztahem spřízněnosti. Na vztah Fondu a AMISTA se tedy uplatní ustanovení bodu 11 písm. a) mezinárodního účetního standardu IAS 24.

Spřízněné strany Fondu

Přehled kategorií spřízněných osob:

Kategorie	Zkrácený název
mateřský podnik	mateřský p.
účetní jednotky spoluovládající účetní jednotku nebo účetní jednotky s podstatným vlivem na účetní jednotku	spoluovládající
dceřiné podniky	dceřiný p.
přidružené podniky	přidružený p.
společné podniky, ve kterých je účetní jednotka spoluvlastníkem	společný p.
členové klíčového vedení účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku	člen vedení
ostatní spřízněné strany	ostatní

Seznam spřízněných osob se zařazením do kategorie:

IČO / Datum narození	Spřízněná osoba	Kategorie (zkráceně)
13. 5. 1967	Ing. Alan Gütl	člen vedení
3. 1. 1968	Petr Holík	člen vedení
8. 7. 1949	Eugen Roden	člen vedení
10. 12. 1956	Alois Lanegger	člen vedení
604 91 272	ALPAKO INVEST, spol. s r.o.	ostatní
036 05 159	APING a.s.	ostatní
016 51 633	ERRAZ PRAHA s.r.o.	ostatní
278 71 347	Kaserer s.r.o.	ostatní
047 01 984	Komerčně industriální park Kbely a.s.	ostatní

275 47 931	KUGEL-KRKONOŠE s.r.o.	ostatní
264 42 884	LVÍČE - NADACE PRO OCHRANU A PODPORU DĚTÍ A NEZLETILÉ MLÁDEŽE	ostatní
261 91 539	MODELA GSK, spol. s r.o. "v likvidaci"	ostatní
272 08 788	MUNOT - FORMTEC, s.r.o.	ostatní
274 36 021	Olperer s.r.o.	ostatní
078 74 839	Park Kbely s.r.o.	ostatní
053 74 740	Peitó Property, s.r.o.	mateřský podnik
264 88 884	PLUMLOV s.r.o.	ostatní
279 03 392	Raiffeisen FinCorp, s.r.o.	ostatní
614 67 863	Raiffeisen - Leasing, s.r.o.	ostatní
264 88 868	Rejskova s.r.o.	ostatní
279 31 030	Růženka Residence, s.r.o.	ostatní
618 56 754	SEN development s.r.o.	ostatní
271 39 069	Ugav s.r.o.	ostatní
271 39 042	Urzon s.r.o.	ostatní
076 53 000	VEDELOPE s.r.o.	ostatní

Ve sledovaném období Fond evidoval následující vztahy se spřízněnými osobami:

Kategorie - ostatní spřízněné strany:


Fond pokračoval v čerpání úvěru dle Smlouvy o úvěru ze dne 29. 11. 2018 uzavřené s věřitelem Raiffeisen - Leasing, s.r.o. Ve sledovaném období Fond čerpal jistinu ve výši 24 000 tis. Kč a k 30. 6. 2019 celkový závazek z úvěru činí 127 339 tis. Kč. Naběhlé příslušenství (úroky) jsou za první pololetí 2019 ve výši 2 477 tis. Kč a byly k datu 30. 6. 2019 uhrazeny.

Fond snížil závazek vyplývající ze Smlouvy o zápůjčce se společností Komerčně industriální park Kbely, a.s. (smlouva přešla v rámci přeměny z Gala Property, s.r.o.) o 30 000 tis. Kč a k 30. 6. 2019 eviduje závazek z jistiny úvěru ve výši 13 433 tis. Kč. Naběhlé příslušenství (úroky) jsou za první pololetí 2019 ve výši 75 tis. Kč a ve stejné výši eviduje Fond závazek z příslušenství.

Fond čerpal jistiny v úhrnné výši 2 000 tis. Kč dle Smlouvy o úvěru ze dne 2. 8. 2016 od společnosti Komerčně industriální park Kbely, a.s. a ve stejné výši eviduje k 30. 6. 2019 závazek z jistiny. Naběhlé příslušenství (úroky) jsou za první pololetí 2019 ve výši 3 tis. Kč a ve stejné výši eviduje Fond závazek z příslušenství.

Fond dále pokračoval v realizaci Smlouvy o poskytování služeb ze dne 1. 4. 2017 a dodatku ze dne 28. 2. 2018, poskytovatelem služeb je společnost Komerčně industriální park Kbely, a.s. Fond ve sledovaném období eviduje související náklady ve výši 1 750 tis. Kč, které jsou všechny k 30. 6. 2019 uhrazeny.

Fond dne 30. 1. 2019 uzavřel Příkazní smlouvu se společností Komerčně industriální park Kbely, a.s. na jednorázovou odměnu za poskytnuté komplexní služby ve výši 11 000 tis. Kč + DPH, kterou Fond uhradil.



Fond přijal úvěr ve výši 13 000 tis. Kč od společnosti PLUMLOV s.r.o. na základě Smlouvy o úvěru uzavřené dne 21. 6. 2019 a ve stejné výši eviduje k 30. 6. 2019 závazek z jistiny. Naběhlé příslušenství (úroky) jsou za první pololetí 2019 ve výši 7 tis. Kč a ve stejné výši eviduje Fond závazek z příslušenství.

Fond přijal faktury za služby ve výši 424 tis. Kč od společnosti Park Kbely s.r.o. a k 30. 6. 2019 eviduje související závazek ve výši 350 tis. Kč.

Fond dále eviduje v důsledku předchozích fúzí závazek vůči společnosti Kaserer a.s. ve výši 1 756 tis. Kč.

Fond pokračoval v poskytování služeb společnosti Olperer s.r.o. na základě Smlouvy o poskytování služeb dne 28. 4. 2017 (umístění sídla) a zaúčtoval do výnosů ve sledovaném období 12 tis. Kč. Související pohledávky k 30. 6. 2019 neeviduje.

Ve **srovnatelném období** Fond evidoval níže uvedené transakce se spřízněnými osobami:

Kategorie – ostatní spřízněné strany:

Ve srovnatelném období Fond čerpal úvěr od společnosti Raiffeisen FinCorp, s.r.o. dle Smlouvy o zajišťovacím úvěru (smlouva přešla v rámci přeměny z Gala Property, s.r.o.). Závazek z jistiny úvěru byl k 30. 6. 2018 ve výši 69 526 tis. Kč a 223 tis. Kč z úroků. Náklady na úroky byly v uvedeném období 1 311 tis. Kč. Uvedený úvěr v rámci následného refinancování zanikl a byl nahrazen úvěrem od společnosti Raiffeisen - Leasing, s.r.o., který je popsán výše.

V období od 30. 6. 2019 do dne sestavení této pololetní zprávy Fond eviduje následující transakce se spřízněnými osobami (v tis. Kč):

Kategorie – členové klíčového vedení účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku:

Fond uzavřel dne 1. 8. 2019 Smlouvu o úvěru s panem Ing. Alanem Gütlem a na jejím základě čerpal úvěr ve výši 15 000 tis. Kč.



8. OSTATNÍ SKUTEČNOSTI

S účinností od 1. 1. 2019 došlo ke změně ve statutu Fondu v souvislosti se změnou oceňovacího období z pololetí na rok, dale byla provedena celková aktualizace Statutu do přehlednějšího formátu.

Valná hromada dne 28. 6. 2019 přijala a projednala tato usnesení:

- ▲ Projednání zprávy statutárního orgánu o podnikatelské činnosti Společnosti a o stavu jejího majetku za účetní období roku 2018
- ▲ Projednání zprávy o vztazích za Účetní období
- ▲ Projednání zprávy kontrolního orgánu Společnosti o výsledcích jeho kontrolní činnosti
- ▲ Schválení řádné účetní závěrky Společnosti a výsledku jejího hospodaření za Účetní období
- ▲ Rozhodnutí o návrhu statutárního orgánu Společnosti na úhradu ztráty neinvestiční části Společnosti za Účetní období
- ▲ Rozhodnutí o návrhu statutárního orgánu Společnosti na rozdělení zisku investiční části Společnosti za Účetní období
- ▲ Rozhodnutí o návrhu na určení auditora pro účetní závěrku za účetní období roku 2019
- ▲ Oznámení o záměru individuálního statutárního orgánu uzavřít se Společností a třetí osobou smlouvu o odborné pomoci při obhospodařování investičního fondu a schválení prlnění ve prospěch třetí osoby

Skutečnosti po 30. 6. 2019

Na společnost Maloja Investment SICAV a.s. jako společnost nástupnickou, přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením na základě projektu přeměny - vnitrostátní fúze sloučením ze dne 22. 5. 2019 jmění zanikající společnosti Peitó Property, s.r.o., se sídlem Mladoboleslavská 1108, Kbely, 197 00 Praha 9, IČO: 053 74 740, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod spis. zn. C 261614 a jmění zanikající společnosti Komerčně industriální park Kbely a.s., se sídlem Lihovarská 1060/12, Libeň, 190 00 Praha 9, IČO: 047 01 984, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod spis. zn. B21278.

V obchodní rejstříku byla tato skutečnost zapsána dne 1. 7. 2019.



Číselné údaje

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 (středisko investiční, ve výkazech označeno **stř. inv.**) od svého ostatního jmění (středisko správní, ve výkazech označeno **stř. spr.**).

Součástí této pololetní zprávy jsou číselné údaje a informace o hospodaření Emitenta v rozsahu:

- A Zkrácený výkaz o finanční situaci,**
- A Zkrácený výkaz o úplném výsledku hospodaření,**
- A Zkrácený výkaz změn vlastního kapitálu,**
- A Zkrácený výkaz změn čistých aktiv připadajících k investičním akciím,**
- A Vybrané vysvětlující poznámky.**

Emitent na základě zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví (§ 19a) použil pro sestavení účetních výkazů postupy upravené mezinárodními účetní standardy IAS 34.

Předložené údaje pro účely pololetní zprávy nepodléhají auditu, ani nejsou nezávislým auditorem přezkoumány.

Srovnávacím obdobím je v případě:

- A Výkazu o finanční situaci** konec minulého účetního období, tj. 31. 12. 2018, které bylo auditováno jako srovnatelné období, tvořící součást účetní závěrky Fondu k 31. 12. 2018, a sestaveno dle IFRS
- A Výkazu o úplném výsledku hospodaření, Výkazu změn vlastního kapitálu, Výkazu změn čistých aktiv připadajících k investičním akciím** 6 měsíců počínaje lednem do června 2018.

ZKRÁCENÝ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 30. 6. 2019

tis. Kč	30. 6. 2019			31. 12. 2018		
	stř. inv.	stř. spr.	Fond	stř. inv.	stř. spr.	Fond
AKTIVA						
A.1. Dlouhodobá aktiva	750 065	0	750 065	728 424	0	728 424
A.1.1. Investice do nemovitostí	742 488	0	742 488	720 847	0	720 847
A.1.7. Ostatní finanční aktiva	7 577	0	7 577	7 577	0	7 577
A.2. Krátkodobá aktiva	32 320	1 077	33 397	61 011	1 077	62 088
A.2.2. Obchodní a jiné pohledávky	11 546	0	11 546	10 195	0	10 195
A.2.4. Poskytnuté půjčky (se spl do 1 R)	781	0	781	781	0	781
A.2.6. Náklady příštích období	745	0	745	734	0	734
A.2.7. Peníze a peněžní ekvivalenty (se spl. do 3 M)	10 576	1 077	11 653	40 629	1 077	41 706
A.2.8. Dlouh. aktiva držena k prodeji (přepokládaný prodej do 1 roku)	8 672	0	8 672	8 672	0	8 672
Aktiva celkem	782 385	1 077	783 462	789 435	1 077	790 512

tis. Kč

30. 6. 2019

31. 12. 2018

	stř. inv.	stř. spr.	Fond	stř. inv.	stř. spr.	Fond
VLASTNÍ KAPITÁL A CIZÍ ZDROJE						
P.1. Vlastní kapitál	0	1 761	1 761	0	1 761	1 761
P.1.1. Základní kapitál	0	2 000	2 000	0	2 000	2 000
P.1.3. Nerozdělené výsledky	0	-239	-239	0	-239	-239
P.1.4. Výsledek běžného období	0	0	0	0	0	0
P.1.5. Ostatní složky vlastního kapitálu	0	0	0	0	0	0
P.2. Dlouhodobé závazky	750 658	0	750 658	730 118	0	730 118
P.2.1. Bankovní a jiné úvěry	140 339	0	140 339	106 000	0	106 000
P.2.4. Odložený daňový závazek	35 228	0	35 228	35 228	0	35 228
P.2.5. Odložené výnosy a jiné závazky	1 581	0	1 581	1 374	0	1 374
P.2.6. Čistá aktiva připadající k investičním akciím	573 510	0	573 510	587 516	0	587 516
P.3. Krátkodobé závazky	31 727	-684	31 043	59 317	-684	58 633
P.3.1. Bankovní a jiné úvěry	19 697	0	19 697	47 908	0	47 908
P.3.3. Obchodní a jiné závazky	11 858	-685	11 173	11 237	-685	10 552
P.3.6. Odložené výnosy a jiné závazky	172	1	173	172	1	173
Pasiva celkem	782 385	1 077	783 462	789 435	1 077	790 512

**ZKRÁCENÝ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2019 DO 30. 6. 2019**

tis. Kč	1. 1. 2019 - 30. 6. 2019			1. 1. 2018 - 30. 6. 2018		
	stř. inv.	stř. spr.	Fond	stř. inv.	stř. spr.	Fond
Tržby z pronájmu budov a pozemků	16 286	0	16 286	10 410	0	10 410
Zisk / Ztráta z prodeje aktiv	-101	0	-101	-3 984	0	-3 984
Spotřeba materiálu a služeb	-17 449	0	-17 449	-5 898	0	-5 898
Náklady na správu fondu	-4 118	0	-4 118	-3 085	0	-3 085
Daňové náklady	-245	0	-245	-288	0	-288
Ostatní náklady	-5 759	0	-5 759	-4 094	0	-4 094
Ostatní výnosy	0	0	0	164	0	164
Finanční výnosy	0	0	0	408	0	408
Finanční náklady	-2 620	0	-2 620	-1 624	0	-1 624
Zisk / Ztráta před zdaněním	-14 006	0	-14 006	-7 991	0	-7 991
Daň ze zisku	0	0	0	3 000	0	3 000
Zisk / Ztráta po zdanění	-14 006	0	-14 006	-4 991	0	-4 991

**ZKRÁCENÝ VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2018 DO 30. 6. 2018**

v tis. Kč	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 01.01.2018	2 000	-186	-53	1 761
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0
Převody do fondů	0	-53	53	0
Zůstatek k 30.06.2018	2 000	-239	0	1 761

**ZKRÁCENÝ VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2019 DO 30. 6. 2019**

v tis. Kč	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2019	2 000	-239	0	1 761
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0
Zůstatek k 30. 6. 2019	2 000	-239	0	1 761

**ZKRÁCENÝ VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH K INVESTIČNÍM AKCIÍM
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2018 DO 30. 6. 2018**

v tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2018	492 491
Čistý zisk/ztráta za účetní období	-4 991
Emise akcií	35 532
Zůstatek k 30. 6. 2018	523 032

**ZKRÁCENÝ VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH K INVESTIČNÍM AKCIÍM
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2019 DO 30. 6. 2019**

v tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2019	587 516
Čistý zisk/ztráta za účetní období	-14 006
Zůstatek k 30. 6. 2019	573 510



Vysvětlující poznámky k výkazům

Vysvětlující poznámka k vykazování vlastního kapitálu a čistých aktiv připadajících k investičním akciím:

Vlastní kapitál za investiční středisko byl v minulé pololetní zprávě sestavené za období od 1. 1. 2018 do 30. 6. 2018 vykázan v položkách určených pro Vlastní kapitál, konkrétně v položkách Nerozdělené výsledky, Výsledek běžného období a Ostatní složky vlastního kapitálu. Vlastní kapitál za investiční středisko k 30. 6. 2019 je vykázan v souladu s požadavkem ČNB v dlouhodobých závazcích, v části Čistá aktiva připadající k investičním akciím. Aby nedošlo ke zkreslení při srovnávání hodnot aktuálního a minulého období, je vlastní kapitál investičního střediska k 30. 6. 2018 vykázan také v položce Čistá aktiva připadající k investičním akciím.

Níže uvedené procentuální hodnoty jsou zaokrouhleny na dvě desetinná místa, z tohoto důvodu mohou některé hodnoty vykazovat drobné odchylky.

Ve sledovaném období mezi 1. 1. 2019 a 30. 6. 2019 došlo k následujícímu vývoji a změnám:

- Výše aktiv připadající investiční části dosahuje k 30. 6. 2019 hodnoty 782 385 tis. Kč, aktiva neinvestiční části jsou ve výši 1 077 tis. Kč, která jsou tvořeny výhradně penězi na bankovních účtech.
- Největší položku aktiv (94,77 %) představuje investiční majetek v hodnotě 742 488 tis. Kč, oproti srovnávacímu období vrostl o 21 641 tis. Kč (tj. o 3,00 %). Investiční majetek zahrnuje především nemovitý majetek, jehož významné položky (s hodnotou nad 1% aktiv) jsou uvedeny v kapitole 5. a jeho navýšení je spjato s provedeným technickým zhodnocením nemovitostí.
- V rámci aktiv došlo ke zvýšení krátkodobých obchodních a jiných pohledávek o 1 351 tis. Kč (tj. o 13,25 %). Zvýšení je způsobeno převážně zvýšením tuzemských pohledávek z obchodních vztahů (o 2 600 tis. Kč a současně snížením pohledávky ze splatné daně z příjmů o 1 365 tis. Kč).
- Peníze a peněžní ekvivalenty poklesly o 30 053 tis. Kč (tj. o 73,97 %). Pokles byl způsoben snížením zůstatků na běžných účtech v bankách.
- Vlastní kapitál neinvestičního střediska dosáhl k 30. 6. 2019 výše 1 761 tis. Kč. V porovnání se stavem k 31. 12. 2018 se nezměnil.
- Čistá aktiva připadající k investičním akciím byla k 30. 6. 2019 ve výši 573 510 tis. Kč. V porovnání se stavem k 31. 12. 2018 se snížila o 14 006 tis. Kč (tj. o 2,38 %) v důsledku ztráty z činnosti.
- Dlouhodobé přijaté půjčky a úvěry se zvýšily o 34 339 tis. Kč (tj. o 32,40 %) oproti srovnávacímu období. Toto zvýšení bylo způsobeno navýšením stávajícího úvěru od Raiffeisen – Leasing, s.r.o. o 24 000 tis. Kč, snížením uvedeného úvěru o splátky dle splátkového kalendáře a přijetím nového dlouhodobého úvěru od společnosti PLUMLOV s.r.o. ve výši 13 000 tis. Kč. V obou případech se jedná o spřízněnou osobu.
- Krátkodobé přijaté půjčky a úvěry poklesly o 28 211 tis. Kč (tj. o 58,89 %) oproti srovnávacímu období. Snížení bylo způsobeno zejména splacením části přijaté zápůjčky ve výši 30 000 tis. Kč a navýšením úvěru o 2 000 tis. Kč, vše od společnosti Komerčně industriální park Kbely (jedná se o spřízněnou osobu).
- Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva vzrostly o 621 tis. Kč (tj. o 5,53 %) oproti srovnávacímu období. Tento nárůst je způsoben převážně zvýšením tuzemských závazků z obchodních vztahů (o 4 170 tis. Kč) a vypořádání dohadných účtů pasivních (3 593 tis. Kč).

- Ztráta z pokračující činnosti po zdanění za první pololetí roku 2019 se oproti stejnému období roku 2018 zvýšila o 9 015 tis. Kč. Ke zvýšení ztráty z pokračující činnosti přispěly vyšší náklady za spotřebu materiálu a služeb, které vzrostly o 11 511 tis. Kč (tj. o 195,85 %) oproti srovnatelnému období. Zároveň se však Fondu zvýšily výnosy z investičního majetku (za jeho pronájem) o 5 876 tis. Kč (tj. o 56,45 %).
- K 30. 6. 2019 Fond dosahoval výnosů z investičního majetku ve výši 16 286 tis. Kč, které jsou tvořeny výnosy z nájmu a poskytování služeb souvisejících s nájmem. Výnosy z investičního majetku oproti srovnávacímu období tak vzrostly o 5 876 tis. Kč (tj. o 56,45 %).
- Finanční výnosy byly ve výši 0 tis. Kč. Oproti srovnávacímu období poklesly o 408 tis. Kč, což bylo spjata s úplným splacením poskytnutých půjček a úvěrů k 31. 12. 2018.
- Ostatní výnosy byly ve sledovaném období ve výši 0 tis. Kč. Oproti srovnávacímu období poklesly o 164 tis. Kč, což bylo způsobeno tím, že ve sledovaném období nenastaly okolnosti pro vznik ostatních výnosů, např. nebyla přijata pojistná plnění.
- Ztráta z prodeje aktiv byla ve výši 101 tis. Kč, oproti srovnávacímu období došlo k poklesu ztráty o 3 883 tis. Kč. Důvodem je snížení výnosů z prodeje aktiv (ve sledovaném období došlo pouze k prodeji kovového šrotu v hodnotě 11 tis. Kč). Náklady k prodeji aktiv byly ve výši 112 tis. Kč a představují náklady k již dříve prodaným nemovitostem, ke kterým je Fond zavázán v Kupní smlouvě.
- Finanční náklady vzrostly o 996 tis. Kč (tj. o 61,33 %), což bylo způsobeno vyššími úroky z přijatých úvěrů a zápůjček a bankovními poplatky.
- Náklady na spotřebu materiálu a služeb vzrostly o 11 551 tis. Kč na celkových 17 449 tis. Kč. Nárůst je způsoben zvýšením nákladů na služby související s provozem nemovitostí v areálu Kbely, jejich pronájmem a probíhajícím technickým zhodnocením.
- Náklady na správu Fondu se zvýšily o 1 033 tis. Kč (tj. o 33,48 %), nárůst je způsoben zejména zvýšením nákladů na projektové dokumentace k spravovaným nemovitostem.
- V oblasti ostatních nákladů došlo k jejich zvýšení o 1 665 tis. Kč (tj. o 40,67 %), a to převážně z důvodu zvýšení nákladů na opravy a udržování budov, které jsou pronajímány nájemcům.
- S neinvestiční částí Fondu nejsou spojeny žádné náklady ani výnosy, a to ve sledovaném ani ve srovnatelném období.