



# Výroční zpráva

za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020

Maloja Investment SICAV a.s.





# OBSAH

Čestné prohlášení .....	2
Informace pro akcionáře .....	3
Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí.....	18
Profil Fondu a skupiny .....	25
Zpráva o vztazích .....	41
Účetní závěrka k 31. 12. 2020.....	46
Komentář k účetním výkazům k 31. 12. 2020.....	57
Zpráva auditora.....	96

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

<b>AMISTA IS</b>	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
<b>ČNB</b>	Česká národní banka
<b>Den ocenění</b>	Poslední den Účetního období
<b>Fond</b>	Maloja Investment SICAV a.s., IČO: 052 59 797, se sídlem Mladoboleslavská 1108, Kbely, 197 00 Praha 9, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21746
<b>Účetní období</b>	Období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020
<b>Investiční část Fondu</b>	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.
<b>Neinvestiční část Fondu</b>	Ostatní jmění Fondu nespádající do Investiční části Fondu ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.

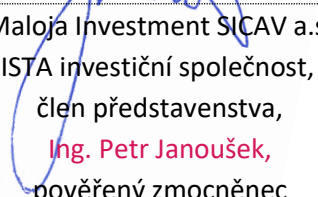
**Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené právní předpisy následující význam:**

<b>Dohoda FATCA</b>	Dohoda mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování obecně známá jako Foreign Account Tax Compliance Act, vyhlášená pod č. 72/2014 Sb.m.s.
<b>Zákon o auditorech</b>	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
<b>Zákon o daních z příjmů</b>	Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
<b>Zákon o účetnictví</b>	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZISIF</b>	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZMSSD</b>	Zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZOK</b>	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
<b>ZPKT</b>	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
<b>Vyhláška TRP</b>	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, ve znění pozdějších předpisů

# Čestné prohlášení

Jako oprávněná osoba Fondu, tímto prohlašuji, že dle mého nejlepšího vědomí, podává tato výroční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za uplynulé účetní období a také o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Fondu.

V Praze dne 25. 5. 2021



---

Maloja Investment SICAV a.s.  
AMISTA investiční společnost, a.s.  
člen představenstva,  
**Ing. Petr Janoušek,**  
pověřený zmocněnec

# Informace pro akcionáře

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

## 1. ČÁST

### 1. ORGÁNY FONDU A SKUPINY - JEJICH SLOŽENÍ A POSTUPY JEJICH ROZHODOVÁNÍ

#### 1.1. VALNÁ HROMADA FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

Valná hromada je nejvyšším orgánem Fondu. Každý akcionář, který vlastní zakladatelské akcie, má právo účastnit se valné hromady. Každý investor, který vlastní investiční akcie, má též právo účastnit se valné hromady. Každý akcionář, který vlastní zakladatelské akcie, i každý investor, který vlastní investiční akcie, má právo obdržet vysvětlení týkající se Fondu, jím ovládaných osob nebo jednotlivého podfondu vytvořeného Fondem, jehož investiční akcie vlastní, je-li takové vysvětlení potřebné pro posouzení obsahu záležitostí zařazených na valnou hromadu nebo na výkon akcionářských práv na ní, a uplatňovat návrhy a protinávrhy.

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

**Rozhodování valné hromady** upravuje článek 26 stanov Fondu:

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

Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného pořadu jednání, lze rozhodnout jen se souhlasem všech vlastníků akcií vydaných Fondem, s nimiž je v případě projednání takové záležitosti spojeno hlasovací právo.

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

**Působnost valné hromady** upravuje článek 23 stanov Fondu:

Do působnosti valné hromady, nevylučuje-li to ZISIF, náleží dle stanov Fondu vše, co do její působnosti vkládá závazný právní předpis, včetně:

- a) rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení zapisovaného základního kapitálu správní radou podle ust. § 511 ZOK nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
- b) volba a odvolání statutárního ředitele
- c) volba a odvolání členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,
- d) schválení smlouvy o výkonu funkce statutárního ředitele
- e) schválení smluv o výkonu funkce členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,
- f) rozhodnutí o zrušení Fondu, resp. Fondem vytvořeného podfondu s likvidací,
- g) rozhodnutí o jmenování likvidátora, resp. o podání žádosti o jmenování likvidátora ČNB, jmenuje-li dle zákona likvidátora ČNB,

- h) rozhodnutí o přeměně Fondu,
- i) rozhodování o udělení souhlasu s poskytnutím příplatku mimo zapisovaný základní kapitál Fondu jeho akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie, a o jeho vrácení,
- j) rozhodování o určení auditora pro účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku,
- k) rozhodování o vyčlenění majetku a dluhů z investiční činnosti společnosti do jednoho či více podfondů.

## 1.2. STATUTÁRNÍ ŘEDITEL

<b>Statutární ředitel</b>	<b>AMISTA investiční společnost, a.s.</b> (od 1. 8. 2016 do 31. 12. 2020) IČO: 274 37 558 Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
<b>Zastoupení právnické osoby</b>	<b>Ing. Petr Janoušek</b> (od 1. 8. 2016) <b>Mgr. Pavel Bareš</b> (od 27. 6. 2019 do 31. 12. 2020) <b>Ing. Ondřej Horák</b> (od 27. 6. 2019 do 31. 12. 2020)

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

V působnosti statutárního ředitele je dle stanov Fondu:

- a) řídit činnost Fondu a zabezpečovat jeho obchodní vedení,
- b) provádět usnesení přijatá valnou hromadou,
- c) zabezpečovat řádné vedení účetnictví Fondu,
- d) předkládat valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku společnosti a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát,
- e) svolávat valnou hromadu,
- f) vyhotovovat nejméně jednou za rok pro valnou hromadu zprávu o podnikatelské činnosti Fondu a stavu jeho majetku,
- g) vyhotovovat další zprávy emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a zajišťovat plnění dalších povinností, stanovených obecně závaznými právními předpisy, zejm. ZPKT,
- h) měnit stanovy Fondu v souladu s § 277 odst. 2 ZISIF, jde-li o změnu přímo vyvolanou změnou právní úpravy, opravu písemných nebo tiskových chyb nebo úpravou, která logicky vyplývá z obsahu stanov,
- i) schvalovat změny statutu Fondu a jeho podfondů;

Statutární ředitel má jediného člena.

Statutární ředitel určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu.

Statutární ředitel nezřídil žádný poradní orgán, výbor či komisi.

Vzhledem k tomu, že statutárnímu orgánu nesmí být v souladu s obecně závaznými právními předpisy týkajícími se obhospodařování investičních fondů udělovány ze strany akcionářů Fondu jakékoliv pokyny týkající se obhospodařování Fondu, není statutární orgán oprávněn požádat nejvyšší orgán Fondu v souladu s ust. § 51 odst. 2 ZOK o udělení pokynu týkajícího se obchodního vedení. Statutární orgán však může požádat o sdělení nezávazného stanoviska či doporučení týkajícího se obchodního vedení další (poradní) orgány Fondu či jiné subjekty, a to za podmínek určených statutem Fondu či vnitřními předpisy Fondu.

### 1.3. SPRÁVNÍ RADA FONDU

#### Předseda správní rady:

**Ing. Alan Gütl** (od 21. 3. 2019)  
narozen: 13. 5. 1967  
vzdělání: vysokoškolské

#### Člen správní rady:

**Petr Holík** (od 21. 3. 2019 do 31. 12. 2020)  
narozen: 3. 1. 1968  
vzdělání: vysokoškolské

#### Člen správní rady:

**Eugen Roden** (od 21. 3. 2019)  
narozen: 8. 7. 1949  
vzdělání: vysokoškolské

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 dále dle stanov Fondu:

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

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 zpravidla 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 orgán, a to s pořadem jednání, který statutární orgán určil; neučiní-li tak bez zbytečného odkladu po doručení žádosti, může ji svolat sám statutární orgán.

#### 1.4. VÝBOR PRO AUDIT FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

**Předseda výboru pro audit:** **Ing. Vít Vařeka** (od 1. 6. 2016)

narozen: 14. 1. 1963

Vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze a Frostburg State Universit v USA. Od roku 1994 působil na pozici vedoucí finanční analytik a zástupce ředitele u licencovaného obchodníka s cennými papíry AKRO Capital, a.s. Od roku 2006 do současnosti působí ve společnosti AMISTA IS, a to postupně na pozicích výkonný ředitel, předseda představenstva a člen dozorčí rady.

**Člen výboru pro audit:** **Ing. Michal Bečvář** (od 1. 6. 2016)

narozen: 17. 1. 1980

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

**Člen výboru pro audit:** **Ing. Petr Janoušek** (od 1. 1. 2018)

narozen: 22. 2. 1973

Vystudoval Vysoké učení technické v Brně. V rámci AMISTA IS se věnuje komplexnímu finančnímu řízení společnosti. Předtím působil na vedoucích pozicích ve společnostech zabývajících se investiční činností a vývojem informačních systémů.

Fond, jako subjekt veřejného zájmu ve smyslu ust. § 1a písm. a) ve spojení s ust. § 19a odst. 1 Zákona o účetnictví zřídil ke dni 30. 10. 2016 výbor pro audit. Výbor pro audit zejména sleduje účinnost vnitřní kontroly, systému řízení rizik, účinnost vnitřního auditu a jeho funkční nezávislost, sleduje postup sestavování účetní závěrky Fondu a předkládá řídicímu nebo kontrolnímu orgánu Fondu doporučení k zajištění integrity systémů účetnictví a finančního výkaznictví. Dále doporučuje auditora kontrolnímu orgánu s tím, že toto doporučení řádně odůvodní.

Výbor pro audit se skládá ze 3 členů, volených valnou hromadou. Všichni navržení členové výboru pro audit splnili zákonné podmínky pro jmenování do výboru pro audit stanovené ust. § 44 Zákona o auditorech. Na svém prvním zasedání výboru pro audit si jeho členové zvolili za předsedu Ing. Víta Vařeku. Předseda svolává a řídí zasedání výboru pro audit.

Výbor pro audit je schopný usnášet se, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jejích členů. K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční přítomných členů výboru pro audit.

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



## 1.5. POLITIKA ROZMANITOSTI FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

Fond ve vztahu k statutárnímu orgánu, kontrolnímu orgánu a výboru pro audit neuplatňuje žádnou specifickou politiku rozmanitosti. Důvodem je především skutečnost, že volba těchto orgánů je v působnosti valné hromady Fondu, pročež toto rozhodnutí nemůže Fond v zásadě ovlivnit. Fond se principiálně hlásí k dodržování zásad nediskriminace a rovného zacházení a dbá na to, aby orgány byly obsazovány osobami, jejichž odborné znalosti a zkušenosti svědčí o jejich způsobilosti k řádnému výkonu funkce.

## 1.6. DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI

### Prague North Enterprise a.s.

**Sídlo:** Mladoboleslavská 1108, Praha 9, PSČ 197 00

#### Velikost majetkové účasti

**a hlasovacích práv:** 50 %

#### Statutární orgán – představenstvo

**Předseda** **Ing. Alan Gütl** (od 5. 11. 2019)

dat. nar. 13. 5. 1967

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

**Člen** **Petr Šizling** (od 5. 11. 2019)

dat. nar. 10. 3. 1974

bytem: Chelčického 686, Roztoky, PSČ 252 63

**Funkce** členové představenstva

**Způsob jednání** společnost zastupují oba členové představenstva společně

## 2. ZÁSADY A POSTUPY VNITŘNÍ KONTROLY A PRAVIDLA PŘÍSTUPU KRIZIKŮM VE VZTAHU K PROCESU VÝKAZNICTVÍ

Skupina Fondu na základě ust. § 19a Zákona o účetnictví použila mezinárodní účetní standardy harmonizované evropským právem pro sestavení účetní závěrky ke Dni ocenění. Účetnictví a výkaznictví Fondu je kromě všeobecně závazných právních předpisů upraveno rovněž soustavou vnitřních předpisů a metodických postupů, plně respektujících obecně závazné účetní předpisy a standardy.

Přístup do účetního systému Fondu je přísně řízen a povolen pouze oprávněným osobám. Účetní doklady jsou účtovány po předchozím řádném schválení oprávněnými osobami, přičemž způsob schvalování je upraven vnitřním předpisem. Platební styk je oddělen od zpracování účetnictví a provádění obchodních transakcí, veškeré platby jsou prováděny oddělením vypořádání. Tento způsob úhrad zamezuje potencionální možnosti, kdy by jedna a tatáž osoba provedla uzavření obchodního vztahu, zaúčtovala z něho vyplývající účetní operace a současně provedla platbu ve prospěch obchodního partnera.

Kontrola správnosti a úplnosti účetnictví a výkaznictví Fondu je prováděna ve dvou úrovních – interně, prostřednictvím řídicího a kontrolního systému, a dále prostřednictvím externího auditu, který ověřuje roční účetní závěrku Fondu. Interní kontrola v rámci kontrolního a řídicího systému zahrnuje jednak činnosti vnitřního auditu a dále řadu kontrolních prvků, prováděných kontinuálně (např. kontrola zaúčtovaného stavu majetku na operativní evidenci majetku, inventarizace, kontrola čtyř očí apod.), v rámci kterých je proces kontroly průběžně vyhodnocován.

### 3. KODEX ŘÍZENÍ A SPRÁVY FONDU

AMISTA IS jako obhospodařovatel Fondu přijala soubor vnitřních předpisů schválených statutárním orgánem obhospodařovatele Fondu. Tyto vnitřní předpisy vycházejí z požadavků stanovených všeobecně závaznými právními předpisy, včetně právních předpisů Evropské unie, a jsou pravidelně aktualizovány a předkládány ČNB. Některé z nich dle platné legislativy podléhají i kontrole ze strany ČNB a jsou ČNB předkládány v případě změn, což jsou např. Organizační řád, který je základní normou řízení a správy Fondu, či vnitřní předpis obsahující postupy k plnění povinností dle AML zákona. Rovněž všechny předpisy podléhají interní kontrole compliance a vnitřního auditu.

Mezi základní vnitřní předpisy patří mj. vnitřní předpisy upravující výkon obhospodařování Fondu a výkon řízení a správy Fondu. Oblastmi, které jsou vnitřními předpisy upraveny, jsou například:

Interní pravidla outsourcingu

Pravidla řízení rizik, dodržování limitů a řízení likvidity

Účetní postupy a pravidla účtování

Pravidla vnitřní kontroly

Systém vnitřní komunikace

Opatření proti praní špinavých peněz a financování terorismu

Nahlédnutí do vnitřních předpisů AMISTA IS, vztahujících se k Fondu, je možné na základě předchozí žádosti v sídle AMISTA IS, resp. dotčeného Fondu. AMISTA IS je současně členem AKAT a řídí se také jejím etickým kodexem, přičemž má sepsaný vlastní Etický kodex v rámci předpisové základny, kterým se řídí a který vychází právě z principů uvedených v Etickém kodexu AKAT. I tento vnitřní předpis je případně k nahlédnutí v sídle AMISTA IS, resp. dotčeného Fondu.

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

## 2. ČÁST

### 4. OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY FONDU A PORTFOLIO MANAŽER

#### 4.1. OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY

Žádné další osoby nemají funkci vedoucí osoby ve Fondu.


#### 4.2. PORTFOLIO MANAŽER

Portfolio manažer

Radim Vitner

narozen: 1976

vzdělání: Masarykova obchodní akademie Rakovník



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

**Portfolio manažer**

**Ing. Radek Hub**

narozen: 1984

vzdělání: Univerzita Hradec Králové, Informační management

Před příchodem do AMISTA IS 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.

**Portfolio manažer**

**Ing. Petr Krušina**

narozen: 1987

vzdělání: ČZU v Praze, obor Hospodářská správa a politika

Před příchodem do AMISTA IS pracoval ve společnosti CPI Property a Facility, s.r.o., kde získal zkušenosti v oblasti finančního řízení a správy majetku. Předchozí pracovní zkušenosti sbíral ve finančních institucích v oblasti obchodu a správy majetku.

**Portfolio manažer**

**Tomáš Bortl**

narozen: 1979

vzdělání: Střední škola obchodní, obor Vnitřní obchod management

Před příchodem do AMISTA IS pracoval na pozici Privátního bankéře ve společnosti Privatbanka, a.s. z investiční skupiny PENTA, ve správě měl významné privátní klienty a zaměřoval se výhradně na investiční poradenství. Předtím sbíral zkušenosti mimo jiné ve společnosti STARTEEPO Group na pozici Business analytika a v České spořitelně, a.s. na pozici Premier bankéře.

**Portfolio manažer**

**Ing. Štěpán Chvojka**

narozen: 1974

vzdělání: Vysoká škola ekonomická v Praze

Před příchodem do AMISTA IS pracoval na pozici Privátního bankéře v Oberbank AG, kde se staral o úvěrová a investiční portfolia významných klientů banky. Předtím pracoval v ČSOB jako Privátní bankéř.

**Portfolio manažer**

**Ing. Robert Mocek**

narozen: 1961

vzdělání: Vysoká škola dopravy a spojů, Žilina, fakulta Provozně-ekonomická

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

#### Portfolio manažer

Vojtěch Ruffer, MSc.

narozen: 1995

vzdělání: Vrije Universiteit Amsterdam, obor Finance

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

#### Portfolio manažer

Ing. Michal Kusák, Ph.D.

narozen: 1973

vzdělání: VŠE Praha, program Mezinárodní obchod, Podniková ekonomika a management

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

## 5. OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ

Rozhodování o odměňování pracovníků Fondu náleží do působnosti statutárního orgánu Fondu. Členové statutárního a kontrolního orgánu vykonávají svoji činnost na základě smluv o výkonu funkce, v nichž je vždy upravena i jejich odměna včetně všech jejích složek, nejedná-li se o bezúplatný výkon funkce. Tyto smlouvy včetně odměňování musí být schváleny valnou hromadou Fondu. Fond nepřijal samostatná pravidla týkající se politiky odměňování ani nezřídil výbor pro odměny.

### Statutární orgán

Řídící osobou Fondu je obhospodařovatel AMISTA IS.

**Statutární ředitel** AMISTA investiční společnost, a.s. (od 1. 8. 2016 do 31. 12. 2020)  
IČO: 274 37 558  
Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00

Zastoupení právnické osoby Ing. Petr Janoušek (od 1. 8. 2016)  
Mgr. Pavel Bareš (od 27. 6. 2019 do 31. 12. 2020)  
Ing. Ondřej Horák (od 27. 6. 2019 do 31. 12. 2020)

### Kontrolní orgán

Předseda správní rady: Ing. Alan Gütl (od 21. 3. 2019)  
narozen: 13. 5. 1967

Člen kontrolního orgánu není v souvislosti se svojí funkcí ve Fondu odměňován z Fondu ani z žádné jiné osoby propojené s Fondem. Člen kontrolního orgánu je akcionářem Fondu vlastním 51 ks zakladatelských a 274 469 ks investičních akcií.

Člen správní rady: **Petr Holík** (od 21. 3. 2019 do 31. 12. 2020)  
narozen: 3. 1. 1968

Kontrolního orgánu není v souvislosti se svojí funkcí ve Fondu odměňován z Fondu ani z žádné jiné osoby propojené s Fondem. Člen kontrolního orgánu je akcionářem Fondu vlastním 1 120 ks investičních akcií.

Člen správní rady: **Eugen Roden** (od 21. 3. 2019)  
narozen: 8. 7. 1949

Člen kontrolního orgánu není v souvislosti se svojí funkcí ve Fondu odměňován z Fondu ani z žádné jiné osoby propojené s Fondem. Člen kontrolního orgánu je akcionářem Fondu vlastním 28 ks zakladatelských a 150 184 ks investičních akcií.

## **6. 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**

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

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

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

Členové správní rady drželi ve svém vlastnictví celkem 79 ks zakladatelských akcií a 425 773 ks investičních akcií Fondu. V majetku členů statutárního ani dozorčího orgánu ani ostatních osob s řídicí pravomocí nejsou žádné cenné papíry Fondu.

K cenným papírům představujícím podíl na Fondu se nevztahují žádné opce ani srovnatelné investiční nástroje, jejichž smluvními stranami by byli členové statutárního nebo dozorčího orgánu Fondu nebo které by byly uzavřeny ve prospěch těchto osob. Osoby s řídicí pravomocí Fondu nedorčí výše jmenované cenné papíry ani nepřímo, tedy prostřednictvím třetího subjektu.

## **8. PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÁ S AKCIEMI FONDU**

Fond vydává dva druhy cenných papírů:

**a) zakladatelské akcie** – tyto cenné papíry jsou vydávány k zapisovanému základnímu kapitálu, jehož výše je též uváděna v obchodním rejstříku. Zapisovaný základní kapitál Fondu činí 2 000 000,- Kč a je rozdělen na 100 ks kusových zakladatelských akcií, tj. bez jmenovité hodnoty. Všechny zakladatelské akcie společnosti jsou vydány jako cenné papíry

na řad, tj. jako listiny znějící na jméno akcionáře a nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu. Podíl na zapisovaném základním kapitálu se u zakladatelských akcií určí podle počtu akcií. Zakladatelské akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a úpravou v oddíle II. stanov Fondu.

#### **Práva spojená se zakladatelskými akciemi**

Se zakladatelskými akciemi je spojeno právo akcionáře podílet se na řízení společnosti, na jejím zisku a na likvidačním zůstatku při jejím zrušení s likvidací. Právo na podíl na zisku a na likvidačním zůstatku vzniká pouze z hospodaření společnosti s majetkem, který nepochází z investiční činnosti Fondu, resp. není zařazen do žádného podfondu. Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního orgánu. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na jejich odkoupení na účet společnosti, ani žádné jiné zvláštní právo.

#### **Evidence zakladatelských akcií**

Zakladatelské akcie jsou v držení akcionářů Fondu, kteří zodpovídají za jejich úschovu. Fond prostřednictvím svého administrátora, tj. AMISTA IS, vede evidenci majitelů zakladatelských akcií v seznamu akcionářů.

**b) investiční akcie** – Fond vydává investiční akcie k Fondu jako takovému, resp. k jeho Investiční části. Investiční akcie představují stejné podíly na fondovém kapitálu Investiční části Fondu. Investiční akcie jsou vydávány jako akcie kusové, tj. bez jmenovité hodnoty. Všechny investiční akcie jsou vydány jako zaknihované cenné papíry znějící na jméno investora.

Fond vydává jednu třídu investičních akcií, investiční akcie třídy A. Investiční akcie třídy A jsou od 1. 11. 2016 přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s. Investiční akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a úpravou v oddíle III. stanov Fondu.

#### **Práva spojená s investičními akciemi**

S investičními akciemi je spojeno právo týkající se podílu na zisku z hospodaření pouze s majetkem z investiční činnosti Fondu a na likvidačním zůstatku pouze z investiční činnosti Fondu. S investičními akciemi je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet Investiční části Fondu. Investiční akcie odkoupením zanikají. S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, pokud zákon nestanoví jinak.

#### **Evidence investičních akcií**

Evidence investičních akcií vydávaných Fondem je vedena v souladu s příslušnými ustanoveními ZPKT. Centrální evidenci emise vede Centrální depozitář cenných papírů, a. s. Investiční akcie Fondu v držení jednotlivých investorů jsou tak evidovány na jejich majetkových účtech vlastníků cenných papírů. Investoři jsou povinni sdělovat účastníku Centrálního depozitáře cenných papírů, a. s., u něhož mají veden svůj majetkový účet, veškeré změny ve svých identifikačních údajích.

### **9. ODMĚNY ÚČTOVANÉ EXTERNÍMI AUDITORY**

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

Celková částka účtovaná externím auditorem v Účetním období Fondu činila 157 tis. Kč.

### **10. DIVIDENDOVÁ POLITIKA FONDU**

Fond neuplatňuje ani nedeklaruje dividendovou politiku ve smyslu stanovení poměru zisku vyplaceného akcionářům a zisku zadržného, ani nečiní takové odhady do budoucna.

Protože na Neinvestiční části Fondu neprobíhá žádná ekonomická činnost, nejsou k zakladatelským akciím Fondu vypláceny dividendy.

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividendy.

V účetním období předcházejícím Účetní období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividendy.

#### 11. VÝZNAMNÁ SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ

V Účetním období neprobíhala žádná soudní ani rozhodčí řízení, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny.

### 3. ČÁST

#### 12. STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU FONDU

##### Fond

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

Cenné papíry vydávané Fondem:

a) Druh: **Zakladatelské akcie**

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Listinná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

Podíl na zapisovaném základním kapitálu: 100 %

Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci Účetního období: 100 ks

Počet akcií vydaných v Účetním období: 0

Počet akcií odkoupených v Účetním období: 0

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

Obchodovatelnost: Zakladatelské akcie nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

b) Druh: **Investiční akcie**

**Třída A - ISIN: CZ0008042272**

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Zaknihovaná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci Účetního období: 540 371 ks

Počet akcií vydaných v Účetním období: 0

Počet akcií odkoupených v Účetním období: 0

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

Obchodovatelnost: Investiční akcie jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu

##### Ostatní skutečnosti:

Počet akcií držných Fondem jako emitentem nebo jménem Fondu jako emitenta, nebo v držení jeho dceřiných společností: 0

Částka všech převoditelných cenných papírů, vyměnitelných cenných papírů nebo cenných papírů s opčními listy, s uvedením podmínek pro převod, výměnu nebo upsání: 0

**Skutečnosti, které nastaly po rozhodném dni:**

Po rozhodném dni se neuskutečnily žádné významné skutečnosti.

**Dceřiné společnosti:**

**Prague North Enterprise a.s.** Základní kapitál: 30 000 000,- Kč

### **13. OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI CENNÝCH PAPÍRŮ**

Převoditelnost zakladatelských akcií Fondu je podmíněna souhlasem statutárního orgánu. Statutární orgán udělí souhlas s převodem písemně na žádost akcionáře v případě, kdy nabyvatel zakladatelských akcií splňuje veškeré požadavky na osobu akcionáře společnosti jako fondu kvalifikovaných investorů, stanovené statutem, jakož i obecně závaznými právními předpisy, a to bez zbytečného odkladu po jejich kontrole. Souhlas s převodem zakladatelských akcií mezi stávajícími akcionáři je vydáván neprodleně bez potřeby kontroly. V případě převodu nebo přechodu vlastnického práva k zakladatelským akciím Fondu je jejich nabyvatel povinen bez zbytečného odkladu informovat Fond o změně vlastníka. K účinnosti převodu akcie v podobě listinného cenného papíru vůči administrátorovi Fondu se vyžaduje oznámení změny vlastníka příslušné akcie a její předložení administrátorovi Fondu. Hodlá-li některý z vlastníků zakladatelských akcií převést své zakladatelské akcie, mají ostatní vlastníci zakladatelských akcií k těmto akciím předkupní právo, ledaže vlastník zakladatelských akcií zakladatelské akcie převádí jinému vlastníkovi zakladatelských akcií.

K převodu investičních akcií Fondu musí mít investor (převodce) předchozí souhlas statutárního orgánu Fondu k takovému převodu, a to v písemné formě. Statutární orgán vydá souhlas s převodem za situace, kdy nabyvatel investičních akcií Fondu splňuje veškeré požadavky na osobu investora do Fondu, coby fondu kvalifikovaných investorů stanovených statutem Fondu, jakož i obecně závaznými právními předpisy, a to bez zbytečného odkladu po jeho kontrole. Souhlas s převodem investičních akcií Fondu mezi stávajícími investory je vydáván neprodleně bez potřeby kontroly. Omezení převoditelnosti investičních akcií se nevztahuje na investiční akcie, které byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

V případě převodu nebo přechodu vlastnického práva k investičním akciím Fondu je jejich nabyvatel povinen bez zbytečného odkladu informovat Fond o změně vlastníka. K účinnosti převodu akcie v podobě listinného cenného papíru vůči administrátorovi Fondu se vyžaduje oznámení změny vlastníka příslušné akcie a její předložení administrátorovi Fondu. V případě, že by nabyvatel investičních akcií nebyl kvalifikovaným investorem dle ust. § 272 ZISIF, k takovému nabytí se v souladu s ust. § 272 odst. 3 ZISIF nepřihlíží.



## 14. AKCIONÁŘSKÉ STRUKTURY KONSOLIDAČNÍHO CELKU

### Fond

Struktura akcionářů ke Dni ocenění (zakladatelské akcie)

V procentech	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Právnícké osoby celkem	0,00	0,00
Fyzické osoby celkem	100,00	100,00
z toho Alan Gütl, dat. nar. 13. 5. 1967	51,00	51,00
Eugen Roden, dat. nar. 8. 7. 1949	28,00	28,00
Pavel Klega, dat. nar. 27. 11. 1965	15,00	15,00
Petrus Hermanus Maria Winkelman, dat. nar. 8. 12. 1962	6,00	6,00

## 15. VLASTNÍCI CENNÝCH PAPÍRŮ SE ZVLÁŠTNÍMI PRÁVY

Fond nevydává vyjma výše uvedených druhů cenných papírů žádné jiné cenné papíry, se kterými by bylo spojeno zvláštní právo. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na podíl na zisku pocházejícím z investiční činnosti Fondu, ale je s nimi spojeno právo na řízení Fondu prostřednictvím hlasovacího práva, které je s těmito akciemi spojeno, pokud zákon nestanoví jinak. S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, pokud zákon nestanoví jinak, ale je s nimi spojeno právo na zpětný odkup Fondem.

## 16. OMEZENÍ HLASOVACÍCH PRÁV

Se zakladatelskými akciemi Fondu je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak.

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

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

- změně práv spojených s určitým druhem investičních akcií;
- změně druhu nebo formy investičních akcií;
- další záležitosti, pro kterou zákon vyžaduje hlasování podle druhu akcií;

hlasují současně akcionáři, kteří vlastní investiční akcie, a akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie. V takovém případě je s investičními akciemi spojeno hlasovací právo.

## 17. SMLOUVY MEZI AKCIONÁŘI S NÁSLEDKEM SNÍŽENÍ PŘEVODITELNOSTI NEBO HLASOVACÍCH PRÁV

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

## 18. ZVLÁŠTNÍ PRAVIDLA PRO VOLBU A ODVOLÁNÍ ČLENŮ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU A ZMĚNU STANOV

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

Členy statutárního orgánu volí a odvolává valná hromada Fondu.

O doplňování a změnách stanov rozhoduje valná hromada Fondu na návrh statutárního orgánu nebo na základě protinávrhů akcionářů, resp. investorů účastnících se valné hromady nebo na návrh správní rady, pokud valnou hromadu svolává správní rada a navrhuje potřebná opatření.

## 19. ZVLÁŠTNÍ PŮSOBNOST ORGÁNŮ

Stanovy Fondu neobsahují žádnou zvláštní působnost statutárního ani kontrolního orgánu podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev.

V působnosti statutárního ředitele je dle stanov Fondu:

- a) řídit činnost Fondu a zabezpečovat jeho obchodní vedení,
- b) provádět usnesení přijatá valnou hromadou,
- c) zabezpečovat řádné vedení účetnictví Fondu,
- d) předkládat valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku společnosti a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát,
- e) svolávat valnou hromadu
- f) vyhotovovat nejméně jednou za rok pro valnou hromadu zprávu o podnikatelské činnosti Fondu a stavu jeho majetku,
- g) vyhotovovat další zprávy emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a zajišťovat plnění dalších povinností, stanovených obecně závaznými právními předpisy, zejm. ZPKT,
- h) měnit stanovy Fondu v souladu s § 277 odst. 2 ZISIF, jde-li o změnu přímo vyvolanou změnou právní úpravy, opravu písemných nebo tiskových chyb nebo úpravou, která logicky vyplývá z obsahu stanov,
- i) schvalovat změny statutu Fondu a jeho podfondů;

Správní rada dále dle stanov Fondu:

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

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

## 20. VÝZNAMNÉ SMLOUVY PŘI ZMĚNĚ OVLÁDÁNÍ EMITENTA

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



## **21. SMLOUVY SE ČLENY STATUTÁRNÍHO ORGÁNU SE ZÁVAZKEM PLNĚNÍ PŘI SKONČENÍ JEJICH FUNKCE**

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

## **22. PROGRAMY NABÝVÁNÍ CENNÝCH PAPÍRŮ ZA ZVÝHODNĚNÝCH PODMÍNEK**

Fond nemá žádný program, na jehož základě je zaměstnancům nebo členům statutárního orgánu Fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek.

# Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí

<b>Fond</b>	Maloja Investment SICAV a.s., IČO: 052 59 797, se sídlem Mladoboleslavská 1108, Praha 9, PSČ 197 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21746
<b>Účetní období</b>	Období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020

## 1. PŘEHLED PODNIKÁNÍ

### *Investiční cíl a strategie*

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

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

### *Druhy majetkových hodnot*

#### **Nemovité věci, včetně jejich součástí a příslušenství**

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

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

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

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

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

### **Akcie, podíly, resp. jiné formy účasti na společnostech**

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

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

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

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

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

Majetek nabytý při uskutečňování procesu přeměny obchodních společností.

Fond, má možnost uskutečnit:

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

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

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

### **Vklady v bankách nebo zahraničních bankách**

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

## Poskytování úvěrů a zápůjček

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

## Pohledávky z obchodního styku a úvěrové pohledávky

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

## Doplňková aktiva

Fond může investovat do následujících složek doplňkových aktiv:

- dluhopisy, resp. obdobné cenné papíry představující právo na splacení dlužné částky, vydávané státy nebo obchodními společnostmi;
- tuzemské akcie, tj. vydané emitentem se sídlem umístěným na území České republiky;
- zahraniční akcie, tj. vydané emitentem se sídlem umístěným mimo území České republiky;
- cenné papíry investičních fondů;
- hypoteční zástavní listy;
- nástroje peněžního trhu.

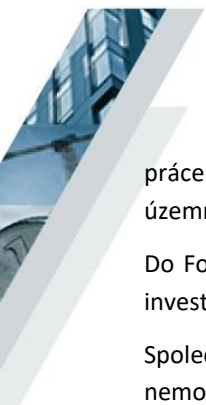
## Likvidní aktiva

Likvidní část majetku Fondu může být investována krátkodobě zejména do:

- vkladů, se kterými je možno volně nakládat, anebo termínovaných vkladů se lhůtou splatnosti nejdéle jeden rok, pokud se jedná o vklady u bank, poboček zahraničních bank nebo zahraničních bank, jež dodržují pravidla obezřetnosti podle práva Evropských společenství nebo pravidla, která ČNB považuje za rovnocenná;
- cenných papírů vydaných fondy kolektivního investování;
- státních pokladničních poukázek a obdobných zahraničních cenných papírů;
- dluhopisů nebo obdobných zahraničních cenných papírů se zbytkovou dobou splatnosti nejdéle tři roky, které jsou obchodovány na regulovaném trhu s investičními nástroji se sídlem v členském státě Evropské unie, resp. ve státě, jenž není členským státem Evropské unie, jestliže tento trh je uveden v seznamu zahraničních regulovaných trhů ČNB; poukázek ČNB a obdobných zahraničních cenných papírů.

## 2. ČINNOST FONDU A SKUPINY V ÚČETNÍM OBDOBÍ

V Účetním období se Fond zaměřil ve své činnosti i nadále na zhodnocování svých aktiv zejména v revitalizaci areálu Kbely, kde se podařilo získat stavební povolení na stavbu obchodně-administrativního centra SO 02 a na projekt výstavby nových sítí SO 05 a byla zahájena výstavba. Do těchto aktivit směřovala většina investic. Dále se podařilo dokončit prodej okrajových pozemků v rámci areálu společností, které zde budou působit v souladu s celkovou koncepcí pro rozvoj areálu a podpoří zhodnocení dalších developerské aktivit. Příjmy z prodeje nemovitostí pomohly také překlenout období, kdy nebylo možné načerpat předjednaný bankovní úvěr na stavbu SO 02. Dále pokračovaly



práce na přípravě nového projektu výstavby polyfunkčního domu SO 01 a nového území Kbely II, kde probíhá změna územního plánu. Investice v Účetním období se pohybovaly celkem ve výši 64 703 tis. Kč.

Do Fondu vstoupil nový strategický investor a došlo ke změně ve struktuře akcionářů, a to jak v zakladatelských, tak investičních akciích.

Společnost Prague North Enterprise s.r.o., v nichž má Fond majetkovou účast, která se zaměřuje na pronájem nemovitostí filmovým společnostem, pokračovala ve své běžné provozní činnosti pouze v omezené míře z důvodu pandemie COVID-19, nicméně došlo ke zhodnocení cen nemovitostí v majetku této společnosti.

## **2.1. HOSPODAŘENÍ FONDU A SKUPINY**

Věrný a poctivý obraz o hospodaření Fondu poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za Účetní období a komentář k účetním výkazům, včetně zprávy auditora, která je nedílnou součástí výroční zprávy.

Protože Fond nevytváří podfondy, odděluje v souladu s ust. § 164 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění. Hospodaření Neinvestiční části Fondu spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie. Na Neinvestiční části Fondu neprobíhá žádná činnost. K Investiční části Fondu Fond vydává investiční akcie.

Hospodaření Investiční části Fondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 49 182 tis. Kč před zdaněním. Zisk je tvořen zejména výnosy z pronájmu investičního majetku ve výši 17 928 tis. Kč a výnosy z prodeje nemovitostí ve výši 142 957 tis. Kč a náklady vyplývajícími z této činnosti.

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

Hospodaření společností, v nichž má Fond majetkové účasti, tj. společností Prague North Enterprise a.s. skončilo v Účetním období hospodářským výsledkem předběžně -1 238 tis. Kč před zdaněním.

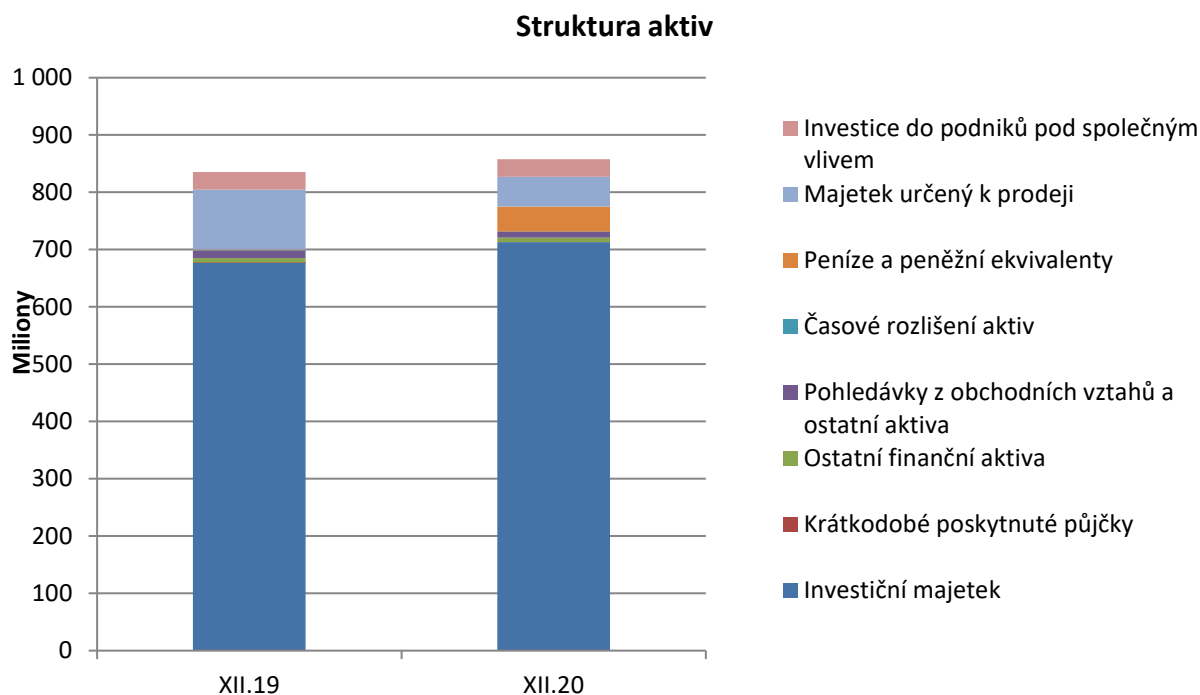
## **2.2. STAV MAJETKU INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU A SKUPINY**

Hodnota portfolia Fondu meziročně vzrostla o 2,72 % (tj. o 22 697 tis. Kč). Nárůst aktiv byl způsoben zejména nárůstem hodnoty položky peníze a peněžní ekvivalenty ve výši 42 136 tis. Kč. Nárůst byl kompenzován snížením hodnoty nemovitostí – budov a pozemků v areálu Kbely – celkem pokles o 2,02 % (tj. o 15 734 tis. Kč). Snížení výsledné hodnoty nemovitostí bylo způsobeno na jedné straně vyřazením části nemovitostí v důsledku jeho prodeje a vkladu do společnosti Prague North Enterprise a na druhé straně růstem hodnoty nemovitostí v důsledku realizovaných investic a oprav. Dále se snížila hodnota pohledávek z obchodních vztahů o 21,86 % (tj. o 2 937 tis. Kč).

Portfolio investiční části Fondu je financováno z 67,90 % vlastními zdroji, z 19,73 % dlouhodobými cizími zdroji (zejména dlouhodobými úvěry) a z 12,37 % cizími zdroji krátkodobými (zejména krátkodobými půjčkami a úvěry).

## AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 857 817 tis. Kč. Hlavními položkami aktiv byly z 83,11 % (712 951 tis. Kč) nemovitosti, část ve výši 6,07 % (52 049 tis. Kč) byla vyčleněna jako nemovitosti určené k prodeji, dále 5,08 % tvoří peníze na běžných účtech v bankách, 3,57 % investice do podniků pod společným vlivem a 1,22 % krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů.

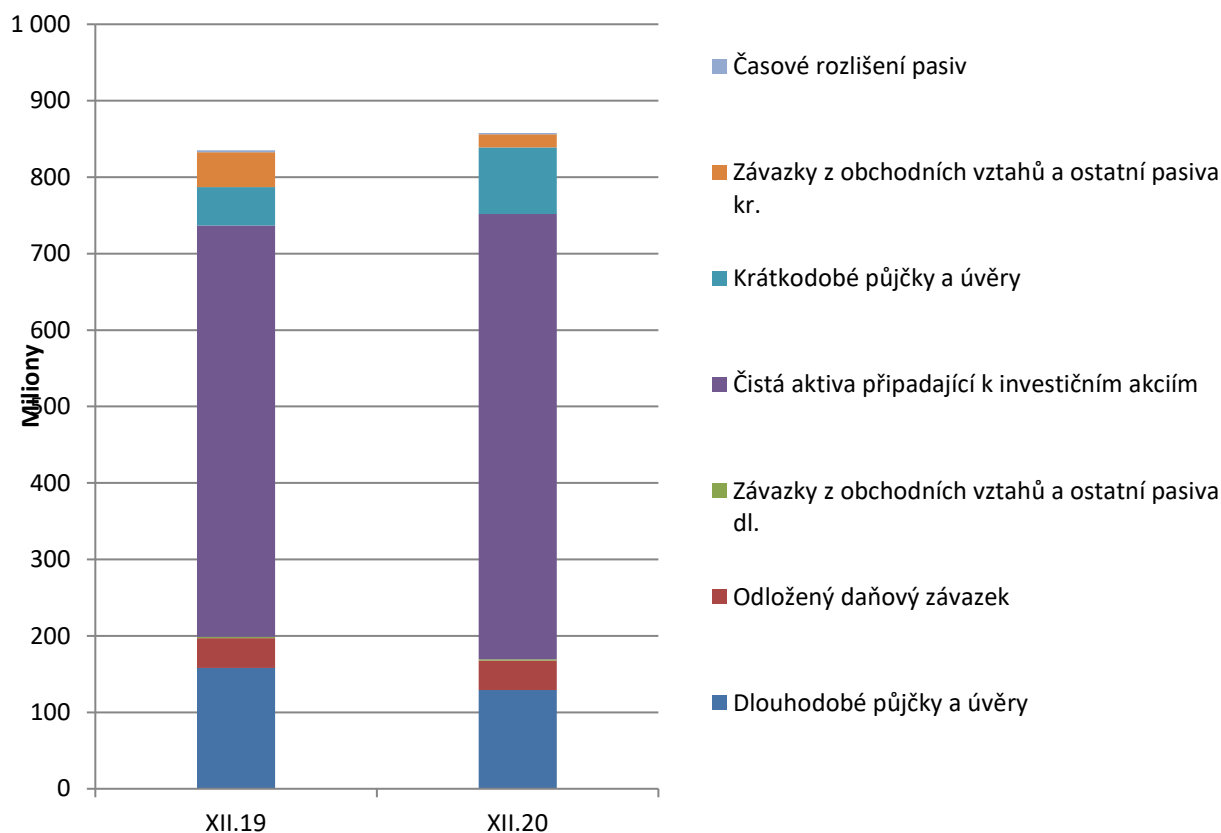


## PASIVA

Celková pasiva Fondu ve výši 857 817 tis. Kč byla tvořena ze 67,90 % čistými aktivy připadajícími k investičním akciím ve výši 582 459 tis. Kč, dále dlouhodobými půjčkami a úvěry ve výši 129 364 tis. Kč (tj. 15,08 %), krátkodobými půjčkami a úvěry ve výši 87 080 tis. Kč (tj. 10,15 %), odloženým daňovým závazkem ve výši 38 170 tis. Kč (4,45 %) a závazky z obchodních vztahů ve výši 17 312 tis. Kč (2,02 %).



## Struktura pasiv



### CASHFLOW

Stav položky Peněžní prostředky ke Dni ocenění byly o 42 136 tis. Kč vyšší oproti minulému účetnímu období z výše uvedených důvodů.

### 2.3. STAV MAJETKU NEINVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

#### AKTIVA

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

#### PASIVA

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

### 3. PODSTATNÉ INVESTICE

Podstatné investice Fondu jsou uvedeny v bodě 2. ČINNOST FONDU V ÚČETNÍM OBDOBÍ.

#### 4. REGULAČNÍ PROSTŘEDÍ

Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů, jehož podnikání je regulováno zejména zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále také „ZISIF“) a dalšími právními předpisy. V roce 2020 nedošlo k žádným novelizacím ZISIF. Ke změně došlo po skončení účetního období Fondu a to od 1. 1. 2021, kdy je účinná novela zákona č. 33/2020 Sb., kterou se mění zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích, dále také „ZOK“), ve znění zákona č. 458/2016 Sb., a další související zákony, ve znění pozdějších předpisů. Informace související s novelou ZOK jsou uvedeny v bodě 23. Informace o skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni.

Fond podléhá regulaci ČNB jako integrovaného orgánu dohledu nad finančním trhem v České republice. ČNB vykonává dohled a zajišťuje zejména licenční, schvalovací a povolovací činnosti, ukládání sankcí, stanovování opatření k nápravě zjištěných nedostatků. V oblasti regulace se ČNB podílí na přípravě řady významných právních předpisů týkajících se tuzemského finančního trhu. Výkon dohledu nad investičními společnostmi a fondy se zaměřuje zejména na fondy s potenciálně významným systémovým dopadem. Kontrolní činnost ČNB je soustředěna do oblastí dodržování pravidel odborné péče při správě fondů a nastavení řídicích a kontrolních systémů.

Fond dále uvádí, že neeviduje vládní, hospodářskou, fiskální, měnovou či obecnou politiku nebo faktory, které významně ovlivnily nebo by mohly přímo či nepřímo ovlivnit samotný provoz Fondu.

#### 5. VÝHLED NA NÁSLEDUJÍCÍ OBDOBÍ

Z hlediska významnějších investičních událostí bude Fond usilovat o dokončení stavby SO 02 a předání předjednaným nájemníkům, dále budou pokračovat práce na projektu výstavby SO 01 a SO 05 a na rozvoji nové části území Kbely II. Nadále se Fond bude věnovat vyhledávání a vyhodnocování nových investičních příležitostí, kdy konkrétní strategii přizpůsobí finanční a personální náročnosti a výnosovému potenciálu projektu. Fond i v budoucnosti hodlá realizovat obchody prostřednictvím Burzy cenných papírů Praha, a.s.

##### **Dopad celosvětové pandemie COVID-19 na činnost Fondu:**

Fond zaznamenal mírný propad v příjmech, zejména v příjmech z pronájmu nemovitostí, nicméně vzhledem k realizovaným investicím a ke stále rostoucímu vývoji cen nemovitostí, se hodnota nemovitého majetku Fondu zvýšila o 106 662 tis. Kč proti loňskému roku. Obsazenost nemovitostí v majetku fondu dostala pouze menších změn a platební schopnost stávajících nájemců je, až na malé výjimky, dobrá. Stejně tak Fond byl po celé účetní období schopen dostát svým finančním závazkům.

Cítíme citelnou změnu na trhu v oblasti poptávky po obchodních a administrativních prostorech, kde se výrazně snížila rozhodovací schopnost a zájem o pronájem nových prostor, s čímž budou spojeny nižší výnosy z nájemného oproti původnímu očekávání.

Fond se z tohoto důvodu plánuje nyní více zaměřit i na bytový segment, kde poptávka i ceny nemovitostí rostou. S tímto zaměřením se připravuje akvizice 2 nových projektů v roce 2021.

Do budoucna se Fond bude více zabývat zkoumáním finanční stability svých obchodních partnerů.

# Profil Fondu a skupiny

## 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

### Název:

**Obchodní firma:** Maloja Investment SICAV a.s.

### Identifikační údaje:

**IČO:** 052 59 797  
**DIČ:** CZ05259797  
**LEI:** 315700MFAEFLE9TCL620

### Sídlo:

**Ulice:** Mladoboleslavská 1108  
**Obec:** Praha 9, Kbely  
**PSČ:** 197 00

### Vznik:

Fond byl založen v souladu se ZOK a ZISIF na dobu neurčitou zakladatelskou listinou ze dne 21. 7. 2016 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21746 dne 1. 8. 2016. Fond byl zapsán do seznamu vedeného ČNB dne 27. 7. 2016.

Právní forma Fondu je akciová společnost s proměnným základním kapitálem. Fond se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejm. ZISIF a ZOK. Sídlem Fondu je Česká republika a kontaktní údaje do hlavního místa výkonu jeho činnosti jsou: AMISTA IS, Pobřežní 620/3, Praha 8 - Karlín, PSČ 186 00, tel: 226 233 110. Webové stránky Fondu jsou <https://www.amista.cz/povinne-informace/malojainvestment>.

### Zapísovaný základní kapitál:

**Zapísovaný základní kapitál:** 2 000 000 Kč; splaceno 100 %

### Akcie:

#### Akcie k Neinvestiční části majetku Fondu:

100 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě  
(zakladatelské akcie)

#### Akcie k Investiční části majetku Fondu:

540 371 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě  
(investiční akcie)

**Čistý obchodní majetek Neinvestiční části Fondu:** 1 761 tis. Kč

**Čistý obchodní majetek Investiční části Fondu:** 582 459 tis. Kč

### Orgány Fondu

Informace o orgánech Fondu, jejich složení a postupy jejich rozhodování jsou uvedeny výše v části Informace pro akcionáře, bod č. 1. Orgány Fondu a skupiny.

### Zaměstnanci

Fond nemá zaměstnance.

### Hlavní akcionáři

#### Alan Gütl

dat. nar.:	13. 5. 1967
bytem:	U invalidovny 549/5, Praha, PSČ 186 00
výše podílu na investiční části Fondu připadající na investiční akcie třídy A:	50,79 %
účast na kapitálu investiční části Fondu připadající na investiční akcie třídy A:	50,79 %
účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi třídy A:	0,00 %
výše podílu na neinvestiční části Fondu:	51,00 %
účast na kapitálu neinvestiční části Fondu:	51,00 %
účast na hlasovacích právech Fondu:	ano, 51 hlasů
typ účasti:	přímá

#### Pavel Klega

dat. nar.:	27. 11. 1965
bytem:	Hákova 542/7, Praha, PSČ 109 00
výše podílu na investiční části Fondu připadající na investiční akcie třídy A:	15,00 %
účast na kapitálu investiční části Fondu připadající na investiční akcie třídy A:	15,00 %
účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi třídy A:	0,00 %
výše podílu na neinvestiční části Fondu:	15,00 %
účast na kapitálu neinvestiční části Fondu:	15,00 %
účast na hlasovacích právech Fondu:	ano, 15 hlasů

typ účasti:

přímá

**Eugen Roden**

dat. nar.:

8. 7. 1949

bytem:

Lihovarská 1060/12,  
Praha, PSČ 190 00

výše podílu na investiční části Fondu připadající na investiční akcie třídy A:

27,79 %

účast na kapitálu investiční části Fondu připadající na investiční akcie třídy A:

27,79 %

účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi třídy A:

0,00 %

výše podílu na neinvestiční části Fondu:

28,00 %

účast na kapitálu neinvestiční části Fondu:

28,00 %

účast na hlasovacích právech Fondu:

ano, 28 hlasů

typ účasti:

přímá

**Petrus Hermanus Maria Winkelman**

dat. nar.:

8. 12. 1962

bytem:

Pařížská 127/20,  
Praha, PSČ 110 00

výše podílu na investiční části Fondu připadající na investiční akcie třídy A:

6,00 %

účast na kapitálu investiční části Fondu připadající na investiční akcie třídy A:

6,00 %

účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi třídy A:

0,00 %

výše podílu na neinvestiční části Fondu:

6,00 %

účast na kapitálu neinvestiční části Fondu:

6,00 %

účast na hlasovacích právech Fondu:

ano, 6 hlasů

typ účasti:

přímá

Hlavní akcionáři nemají odlišná hlasovací práva. Fond je přímo ovládán Ing. Alanem Gütlem. Akcionář ovládá Fond prostřednictvím valné hromady.

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

V Účetním období došlo k následujícím změnám ve skutečnostech zapisovaných do obchodního rejstříku:

Po skončení účetního období vstoupila od 1. 1. 2021 v účinnost novela zákona č. 33/2020 Sb., ze dne 21. ledna 2020, kterou se mění zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích, dále také „ZOK“), ve znění zákona č. 458/2016 Sb., a další související zákony, ve znění pozdějších předpisů.

Ve Fondu došlo dne 16. 12. 2020 ke změně z monistického na dualistický režim. Došlo k odvolání statutárního ředitele jako statutárního orgánu a členů správní rady Fondu. Nově bylo za statutární orgán zvoleno představenstvo a za kontrolní orgán dozorčí rada.

### Statutární ředitel:

AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558

Praha 8, Pobřežní 620/3, PSČ 18600

Den vzniku funkce: 1. srpna 2016

zapsáno 1. srpna 2016

vymazáno 1. ledna 2021

#### při výkonu funkce zastupuje:

PETR JANOUŠEK, dat. nar. 22. února 1973

Doležalova 711/14, Žabovřesky, 616 00 Brno

zapsáno 1. srpna 2016

vymazáno 1. ledna 2021

#### při výkonu funkce zastupuje:

Ing. ONDŘEJ HORÁK, dat. nar. 1. srpna 1979

Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1

zapsáno 14. srpna 2020

vymazáno 1. ledna 2021

#### při výkonu funkce zastupuje:

Mgr. PAVEL BAREŠ, dat. nar. 23. září 1977

Kamenačky 2053/5, Židenice, 636 00 Brno

zapsáno 15. března 2020

vymazáno 1. ledna 2021



**Správní rada:**

**předseda správní rady:**

Ing. ALAN GÜTL, dat. nar. 13. května 1967

U invalidovny 549/5, Karlín, 186 00 Praha 8

Den vzniku funkce: 1. ledna 2019

Den zániku funkce: 31. prosince 2020

Den vzniku členství: 1. srpna 2016

Den zániku členství: 31. prosince 2020

zapsáno 21. března 2019

vymazáno 15. ledna 2021

**člen správní rady:**

PETR HOLÍK, dat. nar. 3. ledna 1968

Zeyerova alej 664/37, Břevnov, 162 00 Praha 6

Den vzniku členství: 1. ledna 2019

Den zániku členství: 31. prosince 2020

zapsáno 21. března 2019

vymazáno 15. ledna 2021

**člen správní rady:**

EUGEN RODEN, dat. nar. 8. července 1949

Lihovarská 1060/12, Libeň, 190 00 Praha 9

Den vzniku členství: 1. ledna 2019

Den zániku členství: 31. prosince 2020

zapsáno 21. března 2019

vymazáno 15. ledna 2021

**Statutární orgán - představenstvo:**

**Člen představenstva:**

AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558

Praha 8, Pobřežní 620/3, PSČ 186 00

Den vzniku členství: 1. ledna 2021

zapsáno 15. ledna 2021

**při výkonu funkce zastupuje:**

Ing. PETR JANOUŠEK, dat. nar. 22. února 1973

Doležalova 711/14, Žabovřesky, 616 00 Brno

zapsáno 15. ledna 2021

**Dozorčí rada:**

**Člen dozorčí rady:**

Ing. ALAN GÜTL, dat. nar. 13. května 1967

U invalidovny 549/5, Karlín, 186 00 Praha 8

Den vzniku členství: 1. ledna 2021

zapsáno 15. ledna 2021

**Člen dozorčí rady:**

PETRUS HERMANUS MARIA WINKELMAN, dat. nar. 8. prosince 1962

Pařížská 127/20, Josefov, 110 00 Praha 1

Den vzniku členství: 1. ledna 2021

zapsáno 15. ledna 2021

**Člen dozorčí rady:**

EUGEN RODEN, dat. nar. 8. července 1949

Lihovarská 1060/12, Libeň, 190 00 Praha 9

Den vzniku členství: 1. ledna 2021

zapsáno 15. ledna 2021

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

V Účetním období obhospodařovala a administrovala Fond AMISTA IS.

AMISTA IS vykonává svou činnost investiční společnosti na základě rozhodnutí ČNB č.j. 41/N/69/2006/9 ze dne 19. 9. 2006, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 2006.

AMISTA IS se na základě ust. § 642 odst. 3 ZISIF považuje za investiční společnost, která je oprávněna přesáhnout rozhodný limit, a je oprávněna k obhospodařování investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů, a to fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou



kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání), a dále je oprávněna k provádění administrace investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů dle ust. § 11 odst. 1 písm. b) ZISIF ve spojení s ust. § 38 odst. 1 ZISIF, a to administrace fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání).

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

#### Portfolio manažer

Informace o osobě portfolio manažera Fondu jsou uvedeny výše ve 2. části Informace pro akcionáře, bod č. 4. OSTATNÍ VEDOUcí OSOBY FONDU A PORTFOLIO MANAŽER.

#### 4. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

**Obchodní firma:** Československá obchodní banka a. s. (od 1. 8. 2016)

**Sídlo:** Radlická 333/150, Praha 5, PSČ 150 57

**IČO:** 000 01 350

#### 5. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

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

#### 6. ÚDAJE O OSOBÁCH, KTERÉ BYLY DEPOZITÁŘEM POVĚŘENY ÚSCHOVOU NEBO OPATROVÁNÍM MAJETKU FONDU, POKUD JE U TĚCHTO OSOB ULOŽENO NEBO TĚMITO OSOBAMI JINAK OPATROVÁNO VÍCE NEŽ 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU

Depozitář nepověřil v Účetním období žádnou osobu úschovou nebo opatrováním majetku Fondu.

#### 7. ÚDAJE O ÚPLATÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUcÍCH OSOB VYPLÁcENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUcÍM OSOBÁM

AMISTA IS jako obhospodařovatel Fondu uvádí v předepsaném členění přehled o mzdách, úplatách a obdobných příjmech svých pracovníků a vedoucích osob ve své výroční zprávě. Participace Fondu na těchto úplatách je zahrnuta v úplatě investiční společnosti za poskytování služeb obhospodařování Fondu.

Fond nevyplatil v Účetním období obhospodařovateli žádné odměny za zhodnocení kapitálu.

#### 8. ÚDAJE O ÚPLATÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUcÍCH OSOB VYPLÁcENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUcÍM OSOBÁM S PODSTATNÝM VLIVEM NA RIZIKOVÝ PROFIL FONDU

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v Účetním období vyplaceny.

## 9. IDENTIFIKACE MAJETKU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU

Majetek Investiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen dlouhodobým hmotným majetkem v reálné hodnotě ve výši 712 951 tis. Kč (pořizovací cena: 444 168 tis. Kč), dlouhodobými aktivy drženými k prodeji s plánovaným prodejem do 1 roku (položka obsahuje nemovitosti) v reálné hodnotě ve výši 52 049 tis. Kč (pořizovací cena: 23 292 tis. Kč). Dále majetkovou účastí v obchodní společnosti Prague North Enterprise a.s. v reálné hodnotě ve výši 30 637 tis. Kč (pořizovací cena: 30 900 tis. Kč). Dále dlouhodobou pohledávkou za společností ASTRON print, s.r.o. vzniklou v roce 2016 z prodeje nemovitostí dle kupní smlouvy v reálné hodnotě ke Dni ocenění ve výši 7 758 tis. Kč (nominální hodnota pohledávky: 9 088 tis. Kč). Dále krátkodobými obchodními pohledávkami v úhrnné výši 10 499 tis. Kč a peněžními prostředky na běžných účtech ve výši 44 633 tis. Kč.

Jednotlivé nemovitosti, jejichž hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu, jsou uvedeny v následujícím přehledu:

popis	katastrální území	p.č./č.p.	Způsob užití	pořizovací cena	reálná hodnota k 31.12.2020
pozemek	Kbely	1942/2	jiná plocha	10 528 000,00	16 531 531,12
pozemek	Kbely	1944/1	manipulační plocha - volná	36 095 500,00	56 678 750,15
stavba	Kbely	1944/24	budova 3 - pronajato, administrativa, služby	14 051 909,00	37 539 685,75
pozemek	Kbely	1944/38	zastavěná plocha a nádvoří	8 921 500,00	14 008 933,78
stavba	Kbely	1944/38	budova 1 - pronajato, administrativa, služby	24 891 628,00	60 899 566,60
stavba	Kbely	1944/70	budova 11 – obchod a administrativa	8 163 351,00	84 024 124,94
pozemek	Kbely	1944/94	manipulační plocha - volná	21 662 309,14	34 013 845,11
pozemek	Kbely	1944/95	manipulační plocha, venkovní prostor je zčásti pronajatý	17 034 500,00	26 748 325,12
pozemek	Kbely	1944/103	manipulační plocha – areálová komunikace	58 313 005,31	91 379 577,10
pozemek	Kbely	1944/106	manipulační plocha – zeleň, částečně pro parkování	5 621 000,00	8 826 342,75
pozemek	Kbely	1944/107	manipulační plocha - volná	8 127 000,00	12 761 374,75
pozemek	Kbely	1944/111	manipulační plocha – vjezd do areálu a částečně využívaná pro parkování	13 611 500,00	21 373 379,16
pozemek	Kbely	1944/115	zastavěná plocha a nádvoří	5 477 500,00	8 601 012,70
stavba	Kbely	1944/115	budova 6, pronajato, administrativa, služby	21 026 756,00	32 223 195,71
pozemek	Kbely	1944/132	manipulační plocha - volná	11 273 500,00	17 702 148,18
pozemek	Kbely	1944/137	manipulační plocha	6 587 000,00	10 348 694,51
pozemek	Kbely	1944/139	manipulační plocha - volná	7 654 500,00	12 019 434,36
pozemek	Kbely	2003	ostatní komunikace	5 929 000,00	9 306 977,96

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

## 10. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Fond nevyvíjel v Účetním období žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

## 11. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAZÍCH

Fond vzhledem ke svému předmětu podnikání neřeší problémy ochrany životního prostředí a v Účetním období nevyvíjel žádné aktivity v této oblasti.

V Účetním období nebyl ve Fondu zaměstnán žádný zaměstnanec.

## 12. INFORMACE O OBCHODECH ZAJIŠŤUJÍCÍCH FINANCOVÁNÍ (SFT)

Žádné takové obchody během Účetního období neproběhly.

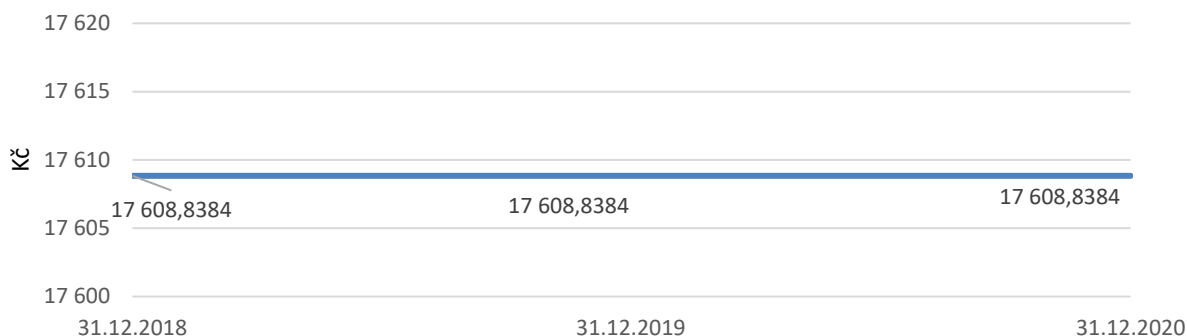
## 13. INFORMACE O POBOČCE NEBO JINÉ ČÁSTI OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ

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

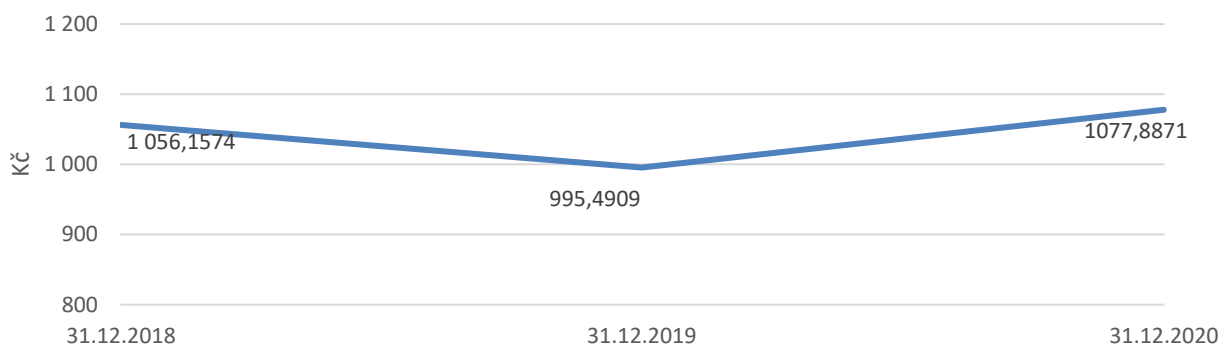
## 14. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

K datu:	31. 12. 2020	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu (Kč):	1 760 884	1 760 884	1 760 884
Počet emitovaných zakladatelských akcií v oběhu ke konci Účetního období (ks):	100	100	100
Počet vydaných zakladatelských akcií v Účetním období (ks):	0	0	0
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	17 608,8384	17 608,8384	17 608,8384
Fondový kapitál Investiční části Fondu (Kč):	582 458 957	537 934 455	587 516 074
Počet emitovaných investičních akcií v oběhu ke konci Účetního období:	540 371	540 371	556 277
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks):	0	0	37 213
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období:	0	15 906	0
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	1 077,8871	995,4909	1 056,1574

### Fondový kapitál na zakladatelskou akcii v Kč



### Fondový kapitál na investiční akcii v Kč



K poklesu hodnoty zakladatelské akcie došlo v důsledku rozdělení majetku Fondu na účetní střediska, kdy byl do Neinvestiční části Fondu vyčleněn pouze zapisovaný základní kapitál. Do grafů vývoje fondového kapitálu není zahrnut rok 2016, kdy v tomto období nebyl fond rozdělen na investiční a neinvestiční část. K datu 1. 6. 2016 došlo k rozdělení fondového kapitálu Fondu na neinvestiční část (k této části jsou vydány zakladatelské akcie) a investiční část (k této části jsou vydány investiční akcie). Od tohoto dne Fond účtuje střediskově.

Na základě rozhodnutí valné hromady došlo dne 2. 8. 2018 ke spojení 500 ks zakladatelských kusových kmenových akcií, tj. bez jmenovité hodnoty, znějící na jméno, v listinné podobě, do 10 ks zakladatelských kusových kmenových akcií, tj. bez jmenovité hodnoty, znějících na jméno. Graf vývoje fondového kapitálu na zakladatelskou akcii není uveden, protože by s ohledem na sloučení akcií neměl vypovídající hodnotu.

#### 15. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU

V průběhu Účetního období nedošlo k žádným podstatným změnám statutu Fondu.

## 16. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Fond v Účetním období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

## 17. ČLENOVÉ SPRÁVNÍCH ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ A VRCHOLOVÉ VEDENÍ

### Statutární orgán

Statutární orgán Fondu, AMISTA IS, jako investiční společnost, která je oprávněna k obhospodařování fondů kvalifikovaných investorů a k provádění jejich administrace, obhospodařuje investiční fondy, resp. provádí administraci investičních fondů, jejichž aktuální seznam je uveden na internetových stránkách ČNB a internetových stránkách AMISTA IS [www.amista.cz](http://www.amista.cz). AMISTA IS přijala systém vnitřních předpisů, kterým mj. zavedla, udržuje a uplatňuje postupy pro řízení střetů zájmů mezi

- AMISTA IS, včetně jejích pracovníků, a jí obhospodařovanými a administrovanými investičními fondy nebo investory těchto investičních fondů,
- Investičními fondy, u nichž AMISTA IS provádí obhospodařování nebo administraci nebo obojí, popř. jejich investory, navzájem,
- Osobou, která ovládá AMISTA IS, je ovládána AMISTA IS nebo osobou ovládanou stejnou osobou jako AMISTA IS a vedoucími osobami AMISTA IS, resp. investory investičních fondů, a to vždy s ohledem na všechny předvídatelné okolnosti, které mohou vyvolat střet zájmů v důsledku struktury podnikatelského seskupení, ve kterém se AMISTA IS nachází, a předmětu podnikání jeho členů,

včetně zjišťování, zamezování a oznamování těchto střetů zájmů. AMISTA IS neprovádí žádnou jinou hlavní činnost. V Účetním období nenastaly žádné střety zájmů statutárního orgánu Fondu ve vztahu k Fondu.

Funkční období statutárního orgánu je 20 let. Statutární orgán má s Fondem na neurčito uzavřenou smlouvu o výkonu funkce ze dne 1. 8. 2016, resp. dodatek ze dne 28. 6. 2018, smlouvu o administraci ze dne 1. 8. 2016, resp. její dodatek ze dne 28. 6. 2018, a smlouvu o právech a povinnostech při vedení účetnictví ze dne 1. 8. 2016, resp. její dodatek ze dne 1. 8. 2017, ve kterých nejsou uvedeny žádné výhody při jejich ukončení. Statutární orgán nemá uzavřenou žádnou smlouvu s dceřinými společnostmi Fondu.

AMISTA IS je licencovanou investiční společností specializující se na vytváření, obhospodařování a administraci fondů kvalifikovaných investorů s již třináctiletými zkušenostmi. Ve statutárním orgánu Fondu je AMISTA IS zastoupena prostřednictvím svých pověřených zmocněnců, kteří disponují předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

**Pověřený zmocněnec:** **Ing. Ondřej Horák** (od 27. 6. 2019 do 31. 12. 2020)  
narozen: 1. 8. 1979  
pracovní adresa: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00

Vystudoval Masarykovu univerzitu v Brně. V oblasti investic a správy fondů kvalifikovaných investorů působí od roku 2007, v oblasti managementu a obchodu pracuje od roku 2001. V pozici výkonného ředitele má na starosti komplexní řízení společnosti. V minulosti řídil obchodní aktivity a měl na starosti přípravu produktů a péči o klienty.

**Pověřený zmocněnec:** **Ing. Petr Janoušek** (od 1. 8. 2016)  
narozen: 22. 2. 1973  
pracovní adresa: třída Kpt. Jaroše 1844/28, Brno, PSČ 602 00

Vystudoval Vysoké učení technické v Brně. V rámci AMISTA IS se věnuje komplexnímu finančnímu řízení společnosti. Předtím působil na vedoucích pozicích ve společnostech zabývajících se investiční činností a vývojem informačních systémů.

**Pověřený zmocněnec:** **Mgr. Pavel Bareš** (od 27. 6. 2019 do 31. 12. 2020)

narozen: 23. 9. 1977

pracovní adresa: třída Kpt. Jaroše 1844/28, Brno, PSČ 602 00

Vystudoval Masarykova univerzitu, Právnickou fakultu, obor Právo, poté působil jako advokátní koncipient a posléze jako advokát v přední brněnské advokátní kanceláři specializující se mimo jiné na oblasti obchodní a korporátní agendy s přesahem na investiční transakce, oblast cenných papírů a bankovního práva. V rámci AMISTA IS se věnuje zejména podpoře nemovitostního portfolio managementu.

Společnosti, v nichž byla AMISTA IS členem správních, řídicích nebo dozorcích orgánů nebo společníkem kdykoli v předešlých 5 letech:

- BHS Fund I., investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (předseda správní rady od 28. 1. 2015 do současnosti)
- BHS Fund II. – Private Equity, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (předseda správní rady od 2. 3. 2015 do současnosti)
- Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (předseda správní rady od 1. 10. 2014 do 27. 6. 2019)

AMISTA IS je zároveň ve smyslu § 9 ZISIF individuálním statutárním orgánem investičních fondů, které obhospodařuje. Jejich aktuální seznam je uveden na internetových stránkách ČNB a internetových stránkách AMISTA IS [www.amista.cz](http://www.amista.cz).

AMISTA IS nebyla nikdy odsouzena za podvodný trestný čin, nebyla v předešlých 5 letech spojena s žádnými konkurzními řízeními, správami ani likvidacemi ani společnostmi, na které byla uvalena nucená správa, nebylo proti ní vzneseno žádné úřední veřejné obvinění ani udělena sankce ze strany statutárních nebo regulačních orgánů, ani nebyla nikdy zbavena způsobilosti k výkonu funkce správních, řídicích nebo dozorcích orgánů či manažerské funkce kteréhokoli emitenta.

### Kontrolní orgán

**Předseda správní rady:** **Ing. Alan Gütl** (od 21. 3. 2019)

narozen: 13. 5. 1967

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

**Člen správní rady:** **Petr Holík** (od 21. 3. 2019 do 31. 12. 2020)

narozen: 3. 1. 1968

pracovní adresa: Zeyerova alej 664/37, Praha 6, PSČ 162 00

**Člen správní rady:** **Eugen Roden** (od 21. 3. 2019)

narozen: 8. 7. 1949

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

V Účetním období nenastaly žádné střety zájmů kontrolního orgánu Fondu ve vztahu k Fondu.

Funkční období člena kontrolního orgánu je 5 let. Protože je výkon funkce člena kontrolního orgánu bezúplatný, nemají členové kontrolního orgánu s Fondem uzavřenou smlouvu o výkonu funkce ani žádnou pracovní ani jinou smlouvu.

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

#### Ing. Alan Gütl

Společnost	Funkce	Od (-Do)
MUNOT - FORMTEC, s.r.o.	Člen statutárního orgánu	26.9.2018
MUNOT - FORMTEC, s.r.o.	Společník s vkladem	23.10.2018
Olperer s.r.o.	Člen statutárního orgánu	16.3.2006
Olperer s.r.o.	Společník s vkladem	16.3.2006
Property Klárov a.s.	Jediný akcionář	10.2.2015 - 2.4.2015
Kaserer a.s.	Člen statutárního orgánu	28.3.2007 - 24.7.2014
Kaserer a.s.	Člen správní rady	24.7.2014 – 23.12.2015
Kaserer a.s.	Jediný akcionář	23.12.2015
Kaserer a.s.	Statutární ředitel	23.12.2015
ALPAKO INVEST, spol. s r.o.	Člen statutárního orgánu	24.7.2014
ALPAKO INVEST, spol. s r.o.	Společník s vkladem	28.3.1994
BRET CZ a.s.	člen správní rady	12.11.2019
KUGEL-KRKONOŠE s.r.o.	Člen statutárního orgánu	14.10.2008
Komerčně industriální park Kbely a.s.	Člen správní rady	11.1.2016 – 1.7.2019
Areál Mezi Vodami s.r.o.	Člen statutárního orgánu	1.1.2016 – 7.4.2016
Areál Mezi Vodami s.r.o.	Společník s vkladem	1.1.2016 – 7.4.2016
MODELA GSK, spol. s r.o.	Člen statutárního orgánu	24.7.2014 – 1.8.2020
MODELA GSK, spol. s r.o.	Společník s vkladem	15.5.2003
Maloja Investment SICAV a.s.	Člen správní rady	1.8.2016
Prague North Enterprise a.s.	Člen statutárního orgánu	27.8.2019
Pivovar Nad Kolčavkou a.s.	Člen správní rady	21.5.2020
Peitó Property, s.r.o.	Člen statutárního orgánu	21.3.2019 – 1.7.2019
Rezidence Toužimská s.r.o.	Jednatel statutárního orgánu	18.3.2020
Wine&Books s.r.o.	Společník s vkladem	21.12.2019
Park Kbely s.r.o.	Společník s vkladem	26.4.2019

#### Petr Holík

Společnost	Funkce	Od (-Do)
LVÍČE - NADACE PRO OCHRANU A PODPORU DĚTÍ A NEZLETILÉ MLÁDEŽE	Člen statutárního orgánu	1.2.2004
NOVEMBER TIME s.r.o.,	Člen statutárního orgánu	10.11.2016 – 30.8.2017
4-Majetková, a.s.	Člen statutárního orgánu	12.7.2016 – 30.11.2016

Areál Kbely a.s.	Člen dozorčí rady	30.6.2016 – 1.4.2017
ERRAZ PRAHA s.r.o.	Člen statutárního orgánu	30.5.2013
ERRAZ PRAHA s.r.o.	Společník s vkladem	30.5.2013
APING a.s.	Prokurista	1.3.2019
Komerčně industriální park Kbely a.s.	Člen statutárního orgánu	11.1.2016 – 1.7.2019
Maloja Investment SICAV a.s.	Člen správní rady	1.1.2019
Peitó Property, s.r.o.	Člen statutárního orgánu	21.3.2019 – 1.7.2019
Park Kbely s.r.o.	Člen statutárního orgánu	9.4.2019

### Eugen Roden

Společnost	Funkce	Od (-Do)
PLUMLOV s.r.o.	Člen statutárního orgánu	8.11.2001
Rejskova s.r.o.	Člen statutárního orgánu	8.11.2001
Rejskova s.r.o.	Společník s vkladem	28.5.2003
SEN development s.r.o.	Člen statutárního orgánu	13.2.1998
SEN development s.r.o.	Společník s vkladem	13.2.1998
Urzon s.r.o.	Člen statutárního orgánu	31.3.2004
Urzon s.r.o.	Společník s vkladem	21.11.2018
Ugav s.r.o.	Člen statutárního orgánu	31.3.2004
Tacca s.r.o.	Člen statutárního orgánu	31.3.2004 – 12.9.2016
ERTP Trading, spol. s r.o.	Člen statutárního orgánu	18.6.2007 – 17.9.2018
NOVEMBER TIME s.r.o.	Člen statutárního orgánu	18.2.2003 – 10.11.2016
BRET CZ a.s.	Člen správní rady	7.10.2019
Net Property s.r.o.	Člen statutárního orgánu	30.11.2005 – 27.3.2015
Růženka Residence, s.r.o.	Společník s vkladem	1.7.2019

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

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

## 18. VÝZNAMNÉ SMLOUVY

### Smlouvy, ve kterých byl Fond smluvní stranou v Účetním období

#### (kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání)

- Přijetí úvěru 5 456 982 Kč od OR Holding B.V., reg.č.: 08155453
- Přijetí úvěru 6 853 782 Kč od Vinohrady Investments a.s., IČO: 264 27 320
- Development Polyfunkční centrum Kbely
  - Smlouva o dílo - HOCHTIEF CZ a.s., IČO: 466 78 468



- Smlouva o dílo – Budžak Building s.r.o., IČO: 041 67 562
- Smlouva o dílo – Hrabánek s.r.o., IČO: 471 18 865
- Smlouva o dílo – Decro Bzenec, spol. s.r.o., IČO: 634 76 142
- Smlouva o dílo – Projekt platinum bau s.r.o., IČO: 053 36 732

**Smlouvy, které uzavřel některý z členů skupiny Fondu, které obsahují ustanovení, podle kterého má kterýkoli člen skupiny jakýkoli závazek nebo nárok, které jsou ke konci Účetního období pro skupinu podstatné**

- Žádné takové smlouvy nebyly v Účetním období uzavřeny.

## 19. REGULOVANÉ TRHY

Cenné papíry vydané Fondem jsou přijaty k obchodování pouze na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s., a to od 1. 11. 2016.

## 20. RATING

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

## 21. ALTERNATIVNÍ VÝKONNOSTNÍ UKAZETELE

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

## 22. ÚDAJE O MAJETKOVÝCH ÚČASTECH

Mateřská společnost, **Fond**, může investovat do akcií, podílů či jiných forem účasti v obchodních společnostech až 45 % hodnoty investičního majetku Fondu. Dále může investovat do jedné nemovitosti a nemovitostních společností až 35 % hodnoty investičního majetku Fondu. Ostatní investiční limity vyplývají ze statutu a jeho investiční přílohy.

Cílem investování Fondu jako mateřské společnosti je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. Důvodem držby majetkových účastí Fondu je zhodnocení peněžních prostředků investorů.

Mateřská společnost, Fond, je **Investiční jednotkou**, dle IFRS 10:

- která získává finanční prostředky od investorů za účelem poskytování služeb správy investic těmto investorům,
- jejímž obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic nebo obojího, a
- která oceňuje a vyhodnocuje výkonnost všech svých investic na základě reálné hodnoty.

Své majetkové účasti proto nekonsoliduje, ale vykazuje v reálných hodnotách dle ZISIF.

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

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Velikost podílu v %		Reálná hodnota podílu v tis. Kč	
			2020	2019	2020	2019
Prague North Enterprise a.s.	Pronájem a správa	Česká republika	50 %	50 %	30 637	30 438

### **23. INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI**

V době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení této výroční zprávy nastaly následující skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy:

Po skončení účetního období nastala novela zákona č. 33/2020 Sb., ze dne 21. ledna 2020, kterou se mění zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích, dále také „ZOK“), ve znění zákona č. 458/2016 Sb., a další související zákony, ve znění pozdějších předpisů, která je účinná od 1. 1. 2021.

Ve Fondu došlo s účinností ke dni 1. 1. 2021 ke změně stanov na dualistický režim.

S účinností k 30. 12. 2020 došlo dále k odvolání statutárního ředitele a členů správní rady Společnosti. Zvoleno bylo představenstvo a dozorčí rada Společnosti

### **24. KOMENTÁŘ K PŘÍLOHÁM**

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

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. Výkaz o finanční situaci, výkaz o úplném výsledku hospodaření, přehled o změnách vlastního kapitálu, přehled o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím a výkaz o peněžních tocích obsahují údaje uspořádané podle zvláštního právního předpisu upravujícího účetnictví. Každá z položek obsahuje informace o výši této položky za bezprostředně předcházející účetní období. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

Další informace jsou uvedeny v komentáři k účetním výkazům.

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

# Zpráva o vztazích

<b>Fond</b>	Maloja Investment SICAV a.s., IČO: 052 59 797, se sídlem Mladoboleslavská 1108, Kbely, 197 00 Praha 9, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21746
<b>Účetní období</b>	Období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020

## 1. ÚVOD

Tuto zprávu o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „**Propojené osoby**“) za Účetní období vypracoval statutární orgán Fondu v souladu s ust. § 82 ZOK.

## 2. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

### Ovládaná osoba

#### Název:

Společnost: **Maloja Investment SICAV a.s.**

Sídlo: Mladoboleslavská 1108, 197 00 Praha 9 - Kbely

IČO: 052 59 797

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

### Ovládající osoba

Jméno: Ing. Alan Gütl, nar. 13.5.1967

Bydliště: U invalidovany 549/5 karlín, 186 00 Praha 8

( dále jen „**ovládající osoba**“)

Výše uvedená osoba byla po celé Účetní období ovládající osobou, která vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení ovládané osoby, jakožto její akcionář, když jeho podíl činil 51 % zakladatelských akcií (zapisovaného základního kapitálu) a hlasovacích práv ovládané osoby.

### **Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou**

Společnost: **Olperer s.r.o.**

se sídlem: Mladoboleslavská 1108, Kbely, 197 00 Praha 9

IČO: 274 36 021

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod sp. zn. C 111969

Ovládající osoba byla v rozhodném období jednatelem společnosti Olperer s.r.o. a vlastnila 100% obchodní podíl.

Společnost: **Kaserer a.s.**

se sídlem: U Golfu 565, Horní Měcholupy, 109 00 Praha 10 278 71 347

IČO: 278 71 347

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod sp. zn. B 20992

Ovládající osoba byla v rozhodném období členem správní rady a jediným akcionářem společnosti Kaserer a.s.

Společnost: **ALPAKO INVEST, spol. s r.o.**

se sídlem: U Golfu 565, Horní Měcholupy, 109 00 Praha 10

IČO: 604 91 272

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod sp. zn. C 27660

Ovládající osoba byla v rozhodném období jednatelem společnosti ALPAKO INVEST, spol. s r.o. a vlastnila 100% obchodní podíl.

Společnost: **KUGEL-KRKONOŠE s.r.o.**

se sídlem: S. K. Neumanna 2708, Zelené Předměstí, 530 02

IČO: 275 47 931

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, pod sp. zn. C 25437

Ovládající osoba byla v rozhodném období jednatelem společnosti KUGEL-KRKONOŠE s.r.o. a vlastnila 50% obchodní podíl prostřednictvím společnosti Kaserer a.s.

Společnost: **MODELA GSK, spol. s r.o. „v likvidaci“**

Se sídlem: Kolbenova 159/5, Vysočany, 190 00 Praha 9

IČO: 261 91 539

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod sp. zn. C 78413

Ovládající osoba byla v rozhodném období jednatelem společnosti MODELA GSK, spol. s r.o. a vlastnila 2/3 obchodního podílu.

Společnost: **Pivovar Nad Kolčavkou a.s.**

Se sídlem: Nad Kolčavkou 907/8, Libeň, 190 00 Praha 9

IČO: 02963469

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod sp. zn. B 19751

Ovládající osoba byla v rozhodném období předsedou správní rady a vlastní 50 % akcií společnosti

Společnost: **Rezidence Toužimská s.r.o.**

se sídlem: Lihovarská 1060/12, Libeň, 190 00 Praha 9

IČO: 073 51 089

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod sp. zn. C 299636

Ovládající osoba byla v rozhodném období jednatelem společnosti Rezidence Toužimská s.r.o. a vlastnila 100% obchodní podíl prostřednictvím spol. Olperer s.r.o.

Společnost: **TYFON a.s.**

se sídlem: Roháčova 188/37, Žižkov, 130 00 Praha 3

IČO: 28195477

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod sp. zn. B 12825

Ovládající osoba v rozhodném období vlastnila 50 % akcií společnosti

Společnost: **Park Kbely s.r.o.**

se sídlem: Mladoboleslavská 1108, Kbely, 197 00 Praha 9

IČO: 07874839

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod sp. zn. C 309091

Ovládající osoba v rozhodném období vlastnila 51% podíl na společnosti

**Dále Ovládaná osoba v Účetním období přímo vlastnila 51 % investičních akcií společnosti Maloja Investment SICAV a.s.**

### **3. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY V RÁMCI PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ**

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

### **4. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ**

Ovládající osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládní, tj. ovládní skrze majetkový podíl na ovládané osobě, čímž přímo uplatňuje rozhodující vliv na ovládanou osobu.

### **5. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V ÚČETNÍM OBDOBÍ NA POPUD NEBO V ZÁJMU OSTATNÍCH PROPOJENÝCH OSOB**

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

### **6. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI**

V Účetním období byly mezi ovládající osobou a osobou ovládanou, případně mezi osobou ovládanou a osobou ovládanou stejnou ovládající osobou uzavřeny následující smlouvy:

## **Smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou:**

### **Smlouvy uzavřené v Účetním období**

Ve sledovaném období nebyla uzavřena žádná smlouva mezi ovládanou osobou a ovládající osobou

### **Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích**

Úvěrová smlouva ze dne 1.8.2019,  
Úvěrová smlouva ze dne 5.1.2016,  
Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 2.1.2017  
Úvěrová smlouva ze dne 1.5.2016

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

## **Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami**

### **Smlouvy uzavřené v Účetním období**

Příkazní smlouva uzavřená dne 30.4.2020 mezi spol. Olperer s.r.o. a Fondem ohledně poskytování poradenských služeb pro developerský projekt.

### **Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích**

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

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

Smlouva o poskytování služeb ze dne 28. 4. 2017 se společností Olperer s.r.o. (Fond figuruje jako poskytovatel, předmětem smlouvy je umožnění umístění sídla příjemce)

## **7. POSOUZENÍ TOHO, ZDA VZNIKLA OVLÁDANÉ OSOBĚ ÚJMA A POSOUZENÍ JEJÍHO VYROVNÁNÍ**

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

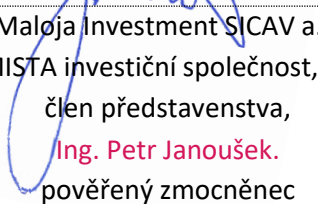
## **8. ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD PLYNOUCÍCH ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI**

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

## 9. PROHLÁŠENÍ

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

V Praze dne 31. 3. 2021



---

Maloja Investment SICAV a.s.  
AMISTA investiční společnost, a.s.,  
člen představenstva,  
**Ing. Petr Janoušek.**  
pověřený zmocněnec

# Účetní závěrka k 31. 12. 2020

Maloja Investment SICAV a. s.





## OBSAH

Výkaz o finanční situaci .....	49
Výkaz o úplném výsledku hospodaření .....	51
Výkaz o peněžních tocích za rok 2020 .....	56
1. Všeobecné informace .....	58
2. Účetní postupy .....	60
3. Významné účetní úsudky, předpoklady a odhady .....	68
4. Změna účetních standardů .....	68
5. Výnosy z investičního majetku .....	68
6. Správní náklady .....	69
7. Ostatní provozní náklady .....	70
8. Finanční výnosy .....	70
9. Finanční náklady .....	70
10. Daň z příjmů .....	71
11. Investiční majetek .....	72
12. Investice do podniků pod společným vlivem .....	72
13. Ostatní finanční aktiva .....	73
14. Majetek určený k prodeji .....	73
15. Krátkodobé Poskytnuté půjčky .....	74
16. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva .....	74
17. Peníze .....	75
18. Časové rozlišení aktiv .....	75
19. Vlastní kapitál a čistá aktiva připadající k investičním akciím .....	75
20. Půjčky a úvěry .....	76
21. Odložený daňový závazek .....	78
22. Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky .....	78
23. Časové rozlišení pasiv .....	78
24. Hodnoty předané k obhospodařování .....	79
25. Transakce se spřízněnými osobami .....	79
26. Finanční nástroje – řízení rizik .....	79
27. Klasifikace finančních nástrojů .....	84
28. Reálná hodnota aktiv a závazků .....	85
29. Následné události .....	89
Příloha – finanční výkazy neinvestiční a investiční části fondu .....	91



Výkaz o finanční situaci .....	93
Výkaz o úplném výsledku hospodaření .....	94



## Výkaz o finanční situaci k 31. 12. 2020

### Aktiva

tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2020	31. 12. 2019
<b>Dlouhodobá aktiva</b>		<b>751 346</b>	<b>714 551</b>
Investiční majetek	11	712 951	676 469
Investice do podniků pod společným vlivem	12	30 637	30 438
Ostatní finanční aktiva	13	7 758	7 644
<b>Krátkodobá aktiva</b>		<b>107 548</b>	<b>121 646</b>
Majetek určený k prodeji	14	52 049	104 265
Krátkodobé poskytnuté půjčky	15	0	781
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	16	10 499	13 436
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	17	44 633	2 497
Časové rozlišení aktiv	18	367	667
<b>Aktiva celkem</b>		<b>858 894</b>	<b>836 197</b>

## Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2020	31. 12. 2019
<b>Vlastní kapitál</b>			
Základní kapitál	19	2 000	2 000
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		-239	-239
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>1 761</b>	<b>1 761</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>			
Dlouhodobé půjčky a úvěry	20	129 364	158 208
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	22	1 685	1 590
Odložený daňový závazek	21	38 170	38 911
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>169 219</b>	<b>198 709</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>			
Krátkodobé půjčky a úvěry	20	87 080	50 368
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	22	16 628	44 797
Časové rozlišení pasiv	23	1 747	2 628
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>105 455</b>	<b>97 793</b>
<b>Čistá aktiva připadající k investičním akciím</b>	19	<b>582 459</b>	<b>537 934</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>858 894</b>	<b>836 197</b>
<b>Hodnota čistých aktiv na jednu investiční akcii (Kč)</b>		<b>1 078</b>	<b>995</b>



## VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ za rok 2020

tis. Kč	Poznámka	Za rok od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020	Za rok od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019
Výnosy z investičního majetku	5	85 835	12 719
Výnosy z investic do podniků pod společným vlivem	12	-263	-462
Správní náklady	6	-24 226	-32 917
Ostatní provozní výnosy		242	0
Ostatní provozní náklady	7	-5 389	-2 085
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>		<b>56 199</b>	<b>-22 745</b>
Finanční výnosy	8	826	158
Finanční náklady	9	-7 843	-6 513
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>		<b>-7 017</b>	<b>-6 355</b>
<b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním</b>		<b>49 182</b>	<b>-29 100</b>
Daň z příjmu – splatná	10	-5 397	0
Daň z příjmu – odložená	10	740	-3 683
<b>Zisk z pokračující činnosti po zdanění</b>		<b>44 525</b>	<b>-32 783</b>
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele investičních akcií po zdanění		44 525	-32 783
<b>Celkový úplný výsledek hospodaření</b>		<b>44 525</b>	<b>-32 783</b>
<b>Zisk/ztráta na investiční akcii (v Kč)</b>		<b>82</b>	<b>-61</b>



## PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2019 DO 31. 12. 2019

tis. Kč	Základní kapitál	Výsledek hospodaření běžného období	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k 1. 1. 2019</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>	<b>-239</b>	<b>1 761</b>
Převody ve vlastním kapitálu	0	0	0	0
Zisk/ztráta za období	0	0	0	0
<b>Zůstatek k 31. 12. 2019</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>	<b>-239</b>	<b>1 761</b>



## PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2020 DO 31. 12. 2020

tis. Kč	Základní kapitál	Výsledek hospodaření běžného období	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k 1. 1. 2020</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>	<b>-239</b>	<b>1 761</b>
Převody ve vlastním kapitálu	0	0	0	0
Zisk/ztráta za období	0	0	0	0
<b>Zůstatek k 31. 12. 2020</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>	<b>-239</b>	<b>1 761</b>



**PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH K INVESTIČNÍM AKCIÍM ZA  
OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2019 DO 31. PROSINCE 2019**

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
<b>Zůstatek k 1. 1. 2019</b>	<b>587 516</b>
Zisk/ztráta za období	-32 783
Odkup investičních akcií	-16 799
<b>Zůstatek k 31. 12. 2019</b>	<b>537 934</b>





## PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH K INVESTIČNÍM AKCIÍM ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2020 DO 31. PROSINCE 2020

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
<b>Zůstatek k 1. 1. 2020</b>	<b>537 934</b>
Zisk/ztráta za období	44 525
Odkup investičních akcií	0
<b>Zůstatek k 31. 12. 2020</b>	<b>582 459</b>



## VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK 2020

tis. Kč	2020	2019
<b>Zisk z pokračující činnosti před zdaněním</b>	<b>49 182</b>	<b>-29 100</b>
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>		
Změna reálné hodnoty	-43 396	8 148
Tvorba / rozpouštění znehodnocení	-1 030	-7
Zisk/ztráta z prodeje majetku	-21 654	410
<i>Provozní činnost</i>		
Změna stavu investičního majetku (nákup)	6 715	-57 109
Změna stavu aktiv určených k prodeji	73 870	21
Změna stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček	781	0
Změna stavu ostatních aktiv	4 610	10 126
Změna stavu krátkodobých finančních závazků	36 712	16 572
Změna stavu ostatních závazků	-28 955	-4 528
Zaplacená daň	-5 113	-2 112
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti</b>	<b>71 722</b>	<b>-57 579</b>
<i>Finanční činnost</i>		
Změna stavu dlouhodobých finančních závazků	-29 585	18 370
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti</b>	<b>-29 585</b>	<b>18 370</b>
<b>Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů</b>	<b>42 136</b>	<b>-39 209</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.	2 497	41 706
Peníze a peněžní ekvivalenty k 31.12.	44 633	2 497

# Komentář k účetním výkazům k 31. 12. 2020

Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:

<b>AMISTA IS</b>	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
<b>ČNB</b>	Česká národní banka
<b>Den ocenění</b>	Poslední den Účetního období
<b>Fond</b>	Maloja Investment SICAV a.s., IČO: 052 59 797, se sídlem Mladoboleslavská 1108, Kbely, 197 00 Praha 9, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21746
<b>Účetní období</b>	Období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020

Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené právní předpisy následující význam:

<b>Dohoda FATCA</b>	Dohoda mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování obecně známá jako Foreign Account Tax Compliance Act, vyhlášená pod č. 72/2014 Sb.m.s.
<b>Zákon o auditorech</b>	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
<b>Zákon o daních z příjmů</b>	Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
<b>Zákon o účetnictví</b>	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZISIF</b>	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZMSSD</b>	Zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZOK</b>	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
<b>ZPKT</b>	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
<b>Vyhláška TRP</b>	Vyhláška č. 234/2009 Sb. o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci

## 1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

### (a) Charakteristika společnosti

#### ***Vznik a charakteristika fondu***

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

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

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

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

#### ***Předmět podnikání investičního fondu je:***

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

#### ***Obchodní firma a sídlo***

Maloja Investment SICAV a.s.

Mladoboleslavská 1108

197 00 Praha 9, Kbely

Česká republika

#### ***Základní kapitál***

Základní kapitál fondu ve výši 2 000 000 Kč je tvořen 100 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě. Investiční akcie jsou vydávány jako zaknihované kusové akcie znějící na jméno akcionáře. Základní kapitál je k 31. prosinci 2020 splacen v plné výši.

#### ***Identifikační číslo***

052 59 797



**Statutární ředitel a členové a správní rady k 31. prosinci 2020**

*Statutární ředitel*

AMISTA investiční společnost, a.s.

IČO: 274 37 558, Praha 8, Pobřežní 620/3, PSČ 18600

*Zastoupení právnické osoby:*

Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec

Ing. Ondřej Horák, pověřený zmocněnec

Mgr. Pavel Bareš, pověřený zmocněnec

*Správní rada*

**Předseda správní rady**

Ing. Alan Gütl

**Členové správní rady**

Petr Holík

Eugen Roden

**Ultimátní vlastník fondu**

Ing. Alan Gütl (100 %)

**Údaje o obhospodařovateli, administrátorovi a depozitáři**

V účetním 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

V rozhodném období byla depozitářem Fondu tato společnost:

Československá obchodní banka, a. s., se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ: 15057, IČO: 000 01 350, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl BXXXVI, vložka 46.



## 2. ÚČETNÍ POSTUPY

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

### (a) Východiska sestavování účetní závěrky

Účetní závěrka Fondu za období do 31. prosince 2020 byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví („IFRS“) ve znění přijatém Evropskou unií na základě nařízení (ES) č. 1606/2002, o uplatňování mezinárodních účetních standardů.

Fond si zvolil účetní období od 1. ledna do 31. prosince. Výkaz o finanční situaci ke dni 31. prosince 2019 je pro účely této účetní závěrky považován za komparativní období.

K 1. lednu 2020 účetní jednotka aplikovala všechny mezinárodní účetní standardy vydané pro období začínající po 1. lednu 2020.

Účetní závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů tzn., že transakce a další skutečnosti byly vykázány v účetní závěrce v období, ke kterému se věcně a časově vztahují.

### (b) Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

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

Situace ohledně COVID-19 pandemie je ovlivňována zejména vývojem vakcín a jejich postupnou aplikací, jež by měla vést postupně k výraznému rozvolnění protiepidemických opatření. Aktuálním problémem je však jejich nedostupnost na celosvětové úrovni, což zpomaluje postupující proočkovanost obyvatelstva jednotlivých států. Potencionální rizika do budoucna pak představují nové mutace kmenu COVID-19 (zejména britská a jihoafrická), které jsou výrazně nakažlivější a na které může být nižší účinnost vyvíjených vakcín a obranných látek osob, které již onemocněly virem COVID - 19 prodělali. Navzdory rizikům spojeným s novými mutacemi viru COVID-19 zatím převládá spíše optimismus a rizika spojená s neúčinností vakcín na nové mutace viru COVID-19 se zatím nijak výrazně neprokázala ani nepromítla do cen aktiv na trzích, které i díky masivní podpoře ze strany centrálních bank spíše rostou. Obhospodařoval vyhodnotil situaci se závěrem, že výše popsané okolnosti nemají vliv na předpoklad nepřetržitého trvání.

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

### (c) Vykazování podle segmentů

Vzhledem k zaměření investiční politiky, kdy Fond investuje zejména do nemovitostního portfolia na území České republiky (dlouhodobé i krátkodobé investice), Fond nerozlišuje provozní segmenty i proto, že nepoužívá odlišné provozní řízení a rozhodování založené na odlišném přístupu k investicím. Portfolio manažer Fondu přistupuje k celému portfoliu aktuálních investic komplexně dle aktuálních příležitostí na trhu a jeho rozhodování o alokacích investic je řízeno investičním přístupem „zdola nahoru“ na základě jedné společné investiční strategie. Při tomto přístupu jsou individuálně vyhodnocovány jednotlivé investice a kdykoli může dojít k jejich libovolnému přeskupení dle aktuální situace na trhu v souladu s příslušnými

investičními možnostmi definovanými statutem fondu. Výkonnost fondu je přitom sledována jen na souhrnné celkové bázi. Tomu odpovídá rámeček prezentace ve výkazu o úplném výsledku hospodaření.

#### **(d) Funkční měna**

Účetní závěrka je sestavena v českých korunách, které jsou funkční měnou Fondu. Funkční měna je měna primárního ekonomického prostředí, ve kterém Fond působí. Částky v účetní závěrce jsou uvedeny v tisících korun (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

#### **(e) Okamžik uskutečnění účetního případu**

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, den zúčtování příkazů Fondu, den připsání (valuty) prostředků podle výpisu z účtu, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, devizami, opcemi, popř. jinými deriváty.

Finanční aktiva a závazky se zachytí v okamžiku, kdy se Fond stane smluvním partnerem operace, resp. v okamžiku, kdy Fond převezme kontrolu nad aktivem a je pravděpodobný budoucí prospěch z tohoto aktiva a v okamžiku, kdy Fondu vznikne povinnost ze závazku a je očekáván odliv ekonomického prospěchu.

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

Finanční závazek nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost. Rozdíl mezi hodnotou závazku v účetnictví, resp. jeho části, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

#### **(f) Přepočtení cizí měny**

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

#### **(g) Rozpoznání výnosů**

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

#### **(h) Investiční majetek – klasifikace a ocenění**

Položka „Investiční majetek“ obsahuje nemovitosti držené za účelem investice a nemovitosti ve výstavbě, které nejsou drženy ani za účelem užití pro vlastní potřeby ani za účelem prodeje v rámci běžného obchodního styku, ale za účelem generování výnosů z pronájmu nebo zvýšení hodnoty majetku.



Veškerý investiční majetek je oceněn na základě modelu reálné hodnoty stanovené jako jedna z možností podle IAS 40. Na základě tohoto modelu je investiční majetek oceněn v reálné hodnotě platné k rozvahovému dni. Rozdíly vzniklé v porovnání s aktuální účetní hodnotou před přeceněním (reálná hodnota předchozího období plus následné/dodatečné pořízení nemovitosti) jsou uvedeny ve výkaze souhrnného výsledku hospodaření jako "Výnosy z investičního majetku".

V případě majetku, kde se předpokládá prodej do jednoho roku a existuje plán prodeje majetku, je majetek vykázán v položce „Majetek určený k prodeji“.

#### **(i) Investice do podniků pod společným vlivem**

Podnik pod společným vlivem je společně ujednání, přičemž strany, které toto ujednání spoluovládají, mají práva k čistým aktivům tohoto ujednání. Účetní jednotka účtuje o investicích do podniků pod společným vlivem v reálné hodnotě vykazované do hospodářského výsledku v souladu s IFRS 9 jako jedné z možností dle IAS 27.

#### **(j) Určení reálné hodnoty**

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

#### **(k) Výnosové a nákladové úroky**

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

#### **(l) Výnosy z dividend**

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

#### **(m) Finanční nástroje a jejich oceňování**

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

#### ***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 zjištělná. 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.

#### **iv. 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.

#### **v. Úročené závazky**

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

#### **vi. Finanční deriváty**

Společnost má možnost využít finanční deriváty za účelem zajištění se proti rizikům. Mezi tyto možnosti patří zejména uzavření dohody o půjčce s variabilní úrokovou mírou, aby pak mohla s věřitelem uzavřít swap s fixní úrokovou mírou. V tomto případě by Společnost považovala swap jako vnořený derivát, který představuje jeden celek s podkladovým finančním nástrojem. Z tohoto důvodu by Společnost neúčtovala o swapu odděleně od související půjčky.

#### **vii. Zápočet finančních aktiv a závazků**

Finanční aktiva a finanční závazky se vzájemně započítávají a ve výkazu o finanční situaci se vykazují v čisté částce pouze v případě, že Fond má v současnosti právně vymahatelný nárok zaúčtované částky započítat a má v úmyslu vypořádat příslušné aktivum a příslušný závazek v čisté výši nebo realizovat příslušné aktivum a zároveň vypořádat příslušný závazek.



### **viii. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky**

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

#### **(n) Tvorba rezerv**

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

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

#### **(o) Daň z příjmu**

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

#### **(p) Daň z přidané hodnoty**

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

#### **(q) Odložená daň**

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

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

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

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



## (r) Výkaz o peněžních tocích

Výkaz 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.

## Změny účetních metod vyvolané zavedením nových IFRS a změnami IAS

### Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá účetní jednotkou

Účetní jednotka uvážila při sestavování této účetní závěrky následující novelizace IFRS, jejichž účinnost je od 1. 1. 2020 a které měly nevýznamný nebo žádný vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející účetní závěrkou za rok 2019:

- Nový *Koncepční rámec účetního výkaznictví* založeného na IFRS, který vyjasňuje a rozšiřuje koncepční úpravu prezentace a zveřejňování informací, vymezení vykazující jednotky, oceňování a oduznání, aktualizuje definice aktiv a závazků. Koncepční rámec se a priori netýká výkaznictví účetnictví v první linii, neboť je nutné respektovat požadavky standardů a interpretací. V jeho důsledku však mohou být v budoucnu upraveny stávající pravidla, která povedou i ke změnám účetních pravidel účetní jednotky.
- Novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace* upravující definici podniku, která se dotýká posouzení transakce pořízení jiného podniku a vyhodnocení, zdali taková transakce je podnikovou kombinací dle IFRS 3 nebo jen pořízením skupiny aktiv. Důsledky takového vyhodnocení jsou zásadní pro způsob zachycení a související ocenění, např. přecenění nabývaných čistých aktiv, identifikace a ocenění goodwillu aj. Novelizace odstraňuje z definice podniku podmínku, že důsledkem podnikové kombinace může být snížení nákladů, a nová definice je plně orientována výstupy kupovaného podniku (zboží, služby poskytované zákazníkům). Novelizace nově zavádí tzv. test koncentrace, který bude volitelný a účetní jednotka jej může využít a rozhodnout, že reálná hodnota nabývaného celku je tvořena (koncentrována) reálnou hodnotou nabývaného aktiva uvnitř celku, a proto je transakce zachycena jako pořízení skupiny aktiv, nikoliv jako podniková kombinace. Účetní jednotka bude reflektovat úpravu definice ve svých případných budoucích transakcích.
- Novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* a IAS 8 *Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby* upravující definici významnosti. Dle nové definice významnosti (materiality) se účetní jednotka musí vyvarovat tzv. zastření informace (např. vágně formulovat informaci o významných položkách a událostech, nevhodně agregovat, resp. disagregovat, umísťovat informace na různé pozice v účetní závěrce a poskytovat výrazně více informace a tím skrývat informace podstatné). Při posuzování významnosti musí být zřetel na primární uživatele, nikoliv celou škálu možných uživatelů. V neposlední řadě informace musí být posuzovány tak, že lze očekávat, že mohou mít vliv na rozhodování uživatelů, nikoliv zdali jej ovlivní. Účinnost novelizace je prospektivní na události a transakce uskutečněné od počátku prvotní aplikace. Účetní jednotka neočekává zásadní dopad do účetní závěrky, avšak vnímá a reflektuje úpravu vymezení materiality při posuzování transakcí a při sestavování účetní závěrky.
- Novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje*, IAS 39 *Finanční nástroje: účtování a oceňování* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejňování nazvaná Interest Rate Benchmark Reform* je první reakcí IASB na potenciální změny, které může přinést reforma IBOR sazeb na účetní výkaznictví. IBOR sazby, tj. EURIBOR, PRIBOR apod. jsou uvažovány jako referenční úrokové sazby (používají se např. jako základna při určování variabilního úročení) a vyjadřují náklady na získání úvěrového financování. Vzhledem k tomu, že se objevila otázka ohledně jejich dlouhodobého používání, zveřejněná novelizace IFRS upravuje postup při nahrazení existujících úrokových sazeb jinými alternativními sazbami a vypořádává dopady na zajišťovací účetnictví. Novelizace se dotýká i zveřejnění a přináší dodatečné požadavky na informace ohledně nejistoty vyplývající z reformy úrokových sazeb. Z novelizace neplyne žádný dopad do účetní závěrky roku 2020.

- Novelizace IFRS 16 *Leasingy* – *Úlevy z nájmu v důsledku Covid-19* s účinností od 1. června 2020 byla účetní jednotkou přijata dobrovolně již od 1. ledna 2020. Novelizace reaguje praktickým zjednodušením na nová ujednání, která se v nájemních vztazích objevila v důsledku šíření covid-19. Novelizace se dotýká pouze společností v postavení nájemců a umožňuje úlevy vzniklé jako přímý důsledek pandemie covid-19 nevykazovat jako modifikaci leasingu, a tedy přecenění finančního závazku, ale jako úlevu z nájmného s přímým dopadem do výsledku hospodaření. Novelizace nemá zásadní dopad na účetní závěrku roku 2020.



**Dopad vydaných standardů a Interpretací, které dosud nenabýly účinnosti a nebyly účetní jednotkou použity**

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

Nové standardy zatím neúčinné k 31. prosinci 2020 (zahrnutý jsou standardy relevantní pro Fond)

K datu sestavení této účetní závěrky byly vydány následující standardy, které jsou relevantní pro Fond a jejichž přijetí k tomuto datu nebylo povinné. Fond přijme tyto standardy k datu jejich účinnosti.

Standard a změny		Účinnost
Novela IAS 39, IFRS 4, IFRS 7, IFRS 9 a IFRS 16	Reforma referenčních úrokových sazeb – Fáze 2	1. 1. 2021
Dodatek k IAS 37	Nevýhodné smlouvy – náklady na plnění smlouvy	1. 1. 2022
Dodatek k IAS 16	Pozemky, budovy a zařízení – příjmy před zamýšleným použitím	1. 1. 2022
Dodatek k IFRS 3	Koncepční rámec	1. 1. 2022
	Roční revize IFRS standardů 2018–2020	1. 1. 2022
Dodatek k IAS 1	Klasifikace závazků na krátkodobé a dlouhodobé	1. 1. 2023
IFRS 17 a dodatek k IFRS 17	Pojistné smlouvy	1. 1. 2023
Novela IFRS 10 a IAS 28	Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem	

Fond nyní posuzuje dopady z přijetí výše uvedených nových standardů, interpretací a změn. Na základě dosud provedených analýz Fond neočekává významný dopad na finanční výkazy v období jejich přijetí.



### 3. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY

Některé částky v této účetní závěrce byly stanoveny na základě účetních úsudků a s použitím odhadů a předpokladů. Tyto odhady a předpoklady vycházejí z předchozích zkušeností a dalších podkladů, například z plánů a prognóz budoucího vývoje, které jsou v současnosti považovány za realistické. Vzhledem k tomu, že s těmito předpoklady a odhady je spojena určitá míra nejistoty, může dojít v budoucnu na základě skutečných výsledků k úpravě účetní hodnoty souvisejících aktiv a závazků.

Účetní úsudky, odhady a předpoklady jsou pravidelně přehodnocovány a jejich změny jsou promítány do hodnot zobrazených v účetnictví.

Při sestavení účetní závěrky byly použity následující nejvýznamnější účetní úsudky, odhady a předpoklady:

#### Významné předpoklady a odhady

##### *i. Reálná hodnota investičního majetku*

Úsudky a odhady reálné hodnoty investičního majetku s sebou nesou riziko, že mohou vést k významným úpravám v jeho hodnotě. Reálná hodnota investičního majetku je stanovena na základě kvalifikovaného odhadu určeného nezávislým znalcem. Kvalifikované odhady jsou stanoveny na základě modelu diskontovaných peněžních toků. Příprava tohoto odhadu zahrnuje využití předpokladů, jako jsou výnosy a očekávané peněžní toky z pronájmu. Změna v těchto předpokladech může vést ke zvýšení nebo snížení hodnoty investičního majetku.

##### *ii. Reálná hodnota finančních nástrojů a investičního majetku*

Informace o předpokladech a odhadech, které mají významný vliv na vykazovanou reálnou hodnotu finančních nástrojů a investičního majetku, jsou popsány v bodu 28.

### 4. ZMĚNA ÚČETNÍCH STANDARDŮ

K datu 1. ledna 2020 Fond přijal všechny mezinárodní účetní standardy platné pro období začínající po 1. lednu 2020.

Vzhledem k tomu, že Fond nevystupuje jako nájemce, Fond nevykazuje operativní leasing dle IFRS 16.

### 5. VÝNOSY Z INVESTIČNÍHO MAJETKU

tis. Kč	2020	2019
Nájemné	17 928	18 789
Služby spojené s pronájmem	3 120	2 965
Přecenění investičního majetku	43 133	-7 686
Zisk/ztráta z prodeje aktiv	21 654	-1 349
<b>Celkem</b>	<b>85 835</b>	<b>12 719</b>



## 6. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2020	2019
Správa investičního majetku, provozní náklady	4 836	14 821
Opravy a udržování	2 976	4 534
Projektová dokumentace, znalecké posudky	1 277	4 325
Náklady na administraci	1 302	1 454
Náklady na obhospodařování	1 028	957
Náklady na audit a poradenské služby	1 550	2 492
Náklady na depozitáře	300	300
Spotřeba energie	1 450	1 011
Osobní náklady	0	741
Poplatky a provize	6 508	911
Odvoz odpadu	888	646
Materiál k přefakturaci	0	88
Ostatní správní náklady	2 111	637
<b>Celkem</b>	<b>24 226</b>	<b>32 917</b>

Ostatní správní náklady zahrnují především opravnou nedaňovou položku k pohledávkám ve výši 1 030 tis. Kč a dále náklady na vedení evidence emise, ostatní služby související s provozem Fondu, náklady na pokuty a penále, náklady na reprezentaci a u jiné náklady.

V roce 2020 ani v roce 2019 nebyly vypláceny odměny klíčovým členům vedení Fondu.

### NÁKLADY NA AUDIT A PORADENSKÉ SLUŽBY

tis. Kč	2020	2019
Právní a notářské služby	934	1 646
Účetní a daňové poradenství	486	646
Audit	130	200
<b>Celkem</b>	<b>1 550</b>	<b>2 492</b>

## 7. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2020	2019
Pojištění	118	118
Daně a poplatky	898	496
Ostatní provozní náklady	4 374	1 471
<b>Celkem</b>	<b>5 389</b>	<b>2 085</b>

Ostatní provozní náklady představují náklady na inzerci, marketing, propagaci a dále na údržbu, opravy, ostrahu a úklid objektů ve sledovaném období.

## 8. FINANČNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2020	2019
Přecenění dlouhodobých pohledávek a závazků na reálnou hodnotu	826	158
<b>Celkem</b>	<b>826</b>	<b>158</b>

Finanční výnosy jsou tvořeny přeceněním dlouhodobých závazků z půjček a úvěrů na reálnou hodnotu a z přecenění dlouhodobé pohledávky za společností ASTRON print, s.r.o.

## 9. FINANČNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2020	2019
Nákladové úroky	7 697	6 390
Bankovní poplatky	76	62
Úschova CP	6	3
Ostatní finanční náklady, kurzové rozdíly	64	58
<b>Celkem</b>	<b>7 843</b>	<b>6 513</b>



## 10. 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“).

Následující tabulka zobrazuje přehled přímých daní:

tis. Kč	2020	2019
Daň z příjmu z běžné činnosti – splatná	5 397	0
Daň z příjmu z běžné činnosti – odložená	-740	3 683
<b>Celkem</b>	<b>4 657</b>	<b>3 683</b>

Následující tabulka zobrazuje výpočet efektivní sazby daně:

Splatná daň z příjmu:

tis. Kč	2020	2019
Zisk před zdaněním dle IFRS	49 182	-29 100
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem	-43 692	7 990
Zisk před zdaněním dle CAS	5 490	-21 110
Úprava na daňový základ – nedaňové náklady	122 907	3 860
Položky snižující základ daně	-20 446	-45
<b>Daňový základ</b>	<b>107 951</b>	<b>-17 295</b>
<b>Daň vypočtena při použití platné sazby</b>	<b>5 397</b>	<b>0</b>
Splatná daň z příjmů ve výši 5 %	5 397	0
<b>Daň z příjmů</b>	<b>5 397</b>	<b>0</b>
<b>Odložená daň (viz bod 21)</b>	<b>740</b>	<b>3 683</b>
<b>Efektivní sazba daně IFRS</b>	<b>10,56 %</b>	-

## 11. INVESTIČNÍ MAJETEK

tis. Kč	2020	2019
<b>Stav k 1. lednu</b>	<b>676 469</b>	<b>720 847</b>
Přírůstky	0	58 901
Úbytky	-121 303	0
Majetek určený k prodeji	-52 049	-95 593
Dopad změn reálné hodnoty	209 834	-7 686
<b>Stav k 31. prosinci</b>	<b>712 951</b>	<b>676 469</b>

Investiční majetek je tvořen Areálem Kbely – uzavřeným areálem o rozloze cca 150 000 m<sup>2</sup> v severovýchodní části Prahy, na uzlu hlavních výpadovek silnic na Ústí nad Labem, Mladou Boleslav a Hradec Králové a v těsné blízkosti letiště Kbely. Majetek je prvotně oceněn v pořizovacích cenách a následně přeceňován znaleckým posudkem, vždy ke konci účetního období. V průběhu sledovaného období nedošlo ke změnám trhu, které by významně ovlivnily cenu majetku.

Tržní hodnota nemovitostí, které jsou zastaveny ve prospěch věřitelů, činí k 31. prosinci 2020 celkově 603 874 tis. Kč.

## 12. INVESTICE DO PODNIKŮ POD SPOLEČNÝM VLIVEM

Podnik pod společným vlivem	Oblast působení	Země působení	Vlastní kapitál		Investice				
			2020	2019	2020	Změny	Přecenění	2019	Pořízení
Prague North Enterprise a.s.	Pronájem nemovitostí, provádění staveb	Česká republika	50 %	50 %	30 637	199	-263	30 438	30 900
<b>Celkem</b>					<b>30 637</b>	<b>199</b>	<b>-263</b>	<b>30 438</b>	<b>30 900</b>

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



Fond ke konci roku 2019 odkoupil 50 % akcií společnosti Prague North Enterprise a.s. (dále jen „PNE“). Odkup proběhl výměnou za nepeněžitý vklad pozemku p. č. 1944/83 vč. Stavby, p. č. 1944/84, p. č. 1944/85 a p. č. 1944/152. Investice byla k 31. prosinci 2020 přeceněna na reálnou hodnotu znaleckým posudkem.

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

<b>Rozvaha</b>	<b>31.12.2020</b>
Krátkodobá aktiva	6 608
z toho peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	<b>5 613</b>
Dlouhodobá aktiva	43 658
Krátkodobé závazky	<b>1 995</b>
Dlouhodobé závazky	160
Výkaz zisku a ztráty	2020
Tržby	<b>1 288</b>
Odpisy hmotných a nehmotných aktiv	457
Úrokové výnosy	<b>1</b>
Provozní výsledek hospodaření	-1 231
Výsledek hospodaření za účetní období	<b>-1 238</b>

Přijaté dividendy z podniku pod společným vlivem byly v roce 2020 ve výši 0 tis. Kč.

### 13. OSTATNÍ FINANČNÍ AKTIVA

Ostatní finanční aktiva jsou tvořena dlouhodobou pohledávkou ve výši 9 608 tis. Kč za společností ASTRON print s.r.o. se splatností 31. prosince 2026, jejíž reálná hodnota byla k 31. prosinci 2020 ve výši 7 758 tis. Kč (k 31. prosinci 2019 ve výši 7 644 tis. Kč).

### 14. MAJETEK URČENÝ K PRODEJI

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



tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Majetek určený k prodeji do 1 roku	52 049	70 816
Vklad do PNE (viz bod 12)	0	33 449
<b>Celkem</b>	<b>52 049</b>	<b>104 265</b>

## 15. KRÁTKODOBÉ POSKYTNUTÉ PŮJČKY

Fond eviduje krátkodobé poskytnuté půjčky v následující struktuře.

tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
VILA - Praha s.r.o.	0	781
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>781</b>

## 16. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Pohledávky z obchodních vztahů	4 544	4 383
Opravné položky k pohledávkám z obchodních vztahů	- 1 052	- 22
Poskytnuté provozní zálohy	4 281	5 915
Poskytnuté zálohy na DPPO	966	2 099
Pohledávky z titulu DPH	537	252
Dohadné účty aktivní	1 223	808
<b>Celkem</b>	<b>10 499</b>	<b>13 436</b>
<i>Krátkodobé</i>	<i>10 499</i>	<i>13 436</i>
<i>Dlouhodobé</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva</b>	<b>10 499</b>	<b>13 436</b>



## 17. PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Běžné účty u bank	44 633	2 497
<b>Celkem</b>	<b>44 633</b>	<b>2 497</b>

## 18. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV

tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Náklady příštích období	129	667
Příjmy příštích období	238	0
<b>Celkem</b>	<b>367</b>	<b>667</b>

## 19. VLASTNÍ KAPITÁL A ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ K INVESTIČNÍM AKCIÍM

K 31. prosinci 2020 byl upsaný základní kapitál ve výši 2 000 tis. Kč a tvořilo ho 100 ks (k 31. prosinci 2019: 100 ks) zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem kontrolního a statutárního orgánu.

Fond dále vydává investiční akcie. K 31. prosinci 2020 Fond emitoval 540 371 ks investičních akcií (k 31. prosinci 2019: 540 371 ks).

### Fondový kapitál

V Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks)	100	100
Fondový kapitál zakladatelské části (Kč)	1 760 884	1 760 884
Fondový kapitál na zakladatelskou akcii (Kč):	17 609	17 609
Počet vydaných investičních akcií (ks)	540 371	540 371
Fondový kapitál investiční části (Kč)	582 458 957	537 934 455
Fondový kapitál na investiční akcii (Kč):	1 078	995

## Zisk na akcii

tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Zisk na zakladatelskou akcii (Kč)	0	0
Zisk na investiční akcii (Kč)	82	-61

## 20. PŮJČKY A ÚVĚRY

tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Půjčky od nebankovních subjektů	216 444	208 576
<b>Celkem</b>	<b>216 444</b>	<b>208 576</b>
<i>Dlouhodobé</i>	<i>129 364</i>	<i>158 208</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>87 080</i>	<i>50 368</i>
<b>Celkem</b>	<b>216 444</b>	<b>208 576</b>

K 31. prosinci 2020 a k 31. prosinci 2019 jsou podmínky pro úročené dlouhodobé závazky následující:

Půjčka	Závazek k 31.12.2020	Závazek k 31.12.2019	Rok splatnosti	Úroková míra
Raiffeisen Leasing, s.r.o.	86 993	91 590	2023	4,10 %
Raiffeisen Leasing, s.r.o.	9 053	9 541	2023	1M PRIBOR + 2,10 %
Raiffeisen Leasing, s.r.o.	14 859	23 239	2023	1M PRIBOR + 2,10 %
OR Holding	5 556	-	2030	4,00 %
PLUMLOV s.r.o.	-	13 000	2021	4,00 %
Alan Gütl	5 785	5 709	2028	2,00 %
Alan Gütl	-	15 000	2021	4,00 %
Tyfon	133	129	2028	4,00 %
VINOHRADY INVESTMENT	6 985	-	2030	4,00 %
<b>Celkem</b>	<b>129 364</b>	<b>158 208</b>		



K 31. prosinci 2020 jsou podmínky pro úročené krátkodobé závazky následující:

<b>Půjčka</b>	<b>Závazek k 31.12.2020</b>	<b>Rok splatnosti</b>	<b>Úroková míra</b>
Park Kbely s.r.o.	26 767	2020	4,00 %
OR Holding B.V.	9 675	2020	1,90 %
OR Holding B.V.	4 164	2020	0,00 %
Alan Gütl	7 400	2020	0,00 %
Alan Gütl	3 998	2020	3,50 %
Alan Gütl	15 352	2021	4,00 %
Alan Gütl	106	2020	6,00 %
J. Šetková	4 020	2020	6,00 %
Pavel Klega	2 327	2020	0,00 %
Pavel Klega	141	2020	3,50 %
PLUMLOV s.r.o.	13 130	2021	4,00 %
<b>Celkem</b>	<b>87 080</b>		

K 31. prosinci 2019 jsou podmínky pro úročené krátkodobé závazky následující:

<b>Půjčka</b>	<b>Závazek k 31.12.2019</b>	<b>Rok splatnosti</b>	<b>Úroková míra</b>
Park Kbely s.r.o.	18 588	2020	4,00 %
OR Holding B.V.	9 505	2020	1,90 %
OR Holding B.V.	4 165	2020	0,00 %
Alan Gütl	7 400	2020	0,00 %
Alan Gütl	3 878	2020	3,50 %
Alan Gütl	243	2020	4,00 %
Alan Gütl	106	2020	6,00 %
J. Šetková	4 000	2020	6,00 %
Pavel Klega	2 468	2020	0,00 %
Petr Holík	15	2020	0,00 %
<b>Celkem</b>	<b>50 368</b>		

Půjčky od nebankovních subjektů jsou zajištěny zastaveným majetkem, viz bod 11.



## 21. ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK

tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Odložený daňový závazek	38 170	38 911
<b>Celkem</b>	<b>38 170</b>	<b>38 911</b>

Výše odloženého daňového závazku byla k 31. prosinci 2020 stanovena 5% sazbou daně jednotlivě z rozdílů zůstatkové účetní a daňové hodnoty investičního majetku ve výši 765 000 tis. Kč (2019: 774 829 tis. Kč), finančních investic ve výši 263 tis. Kč (2019: 462 tis. Kč) a pohledávek ve výši 1 331 tis. Kč (2019: 2 035 tis. Kč).

## 22. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ ZÁVAZKY

tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Závazky z obchodních vztahů	6 503	6 555
Přijaté kauce	165	1 752
Přijaté provozní zálohy	1 119	1 652
Dohadné účty pasivní	8 840	2 976
Ostatní závazky	1	4
Odkup akcií PNE (viz bod 12)	0	33 449
<b>Celkem</b>	<b>16 628</b>	<b>46 387</b>
<i>Dlouhodobé</i>	<i>1 685</i>	<i>1 590</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>16 628</i>	<i>44 797</i>
<b>Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky</b>	<b>18 313</b>	<b>46 387</b>

## 23. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV

tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Výnosy příštích období	8	8
Výdaje příštích období	1 739	2 620
<b>Celkem</b>	<b>1 747</b>	<b>2 628</b>



## 24. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Fond v účetním období předal hodnoty k obhospodařování ve výši 858 894 tis. Kč (2019: 836 197 tis. Kč)

## 25. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond evidoval za sledovaná období následující vztahy se spřízněnými osobami.

tis. Kč	31. 12. 2020		2020	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
<b>Spřízněná osoba</b>				
Ing. Alan Gütl	0	32 640	0	827
Tyfon AG	0	134	0	5
Park Kbely s.r.o.	0	26 767	0	1 019
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>59 541</b>	<b>0</b>	<b>1 851</b>

tis. Kč	31. 12. 2019		2019	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
<b>Spřízněná osoba</b>				
Ing. Alan Gütl	0	32 335	44	489
Olperer s.r.o.	0	0	15	0
Kaserer a.s.	0	1 756	0	0
Prague North Enterprise a.s.	698	33 443	2 615	0
Park Kbely s.r.o.	15	19 013	971	2 994
<b>Celkem</b>	<b>713</b>	<b>86 547</b>	<b>3 645</b>	<b>3 483</b>

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

## 26. 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. 12. 2020	31. 12. 2019
Investiční majetek	83,01 %	80,90 %
Dlouhodobá aktiva držená k prodeji	6,06 %	12,47 %
Investice do podniků pod společným vlivem	3,57 %	3,64 %
Poskytnuté půjčky	0,00 %	0,09 %
<b>Celkem</b>	<b>92,64 %</b>	<b>97,10 %</b>

Dalším významným rizikem, kterému je Fond vystaven, je riziko spojené s možností selhání obchodní korporace, ve které má Fond obchodní účast nebo za níž má Fond pohledávku. Obchodní korporace, ve kterých má Fond obchodní účast, mohou být dotčeny podnikatelským rizikem. V důsledku tohoto rizika může



dojít k poklesu tržní hodnoty obchodní účasti v takové osobě či jejímu úplnému znehodnocení (úpadek takové osoby), resp. nemožnosti jejího prodeje.

### Úrokové riziko

Fond je vystaven úrokovému riziku vzhledem ke skutečnosti, že drží úročená aktiva a závazky. Účetní hodnota úročených aktiv a závazků je zahrnuta do období, ve kterém dochází k jejich splatnosti nebo změně úrokové sazby, a to v tom období, které nastane dříve. Aktiva a pasiva, která jsou neúročená nebo mají fixní úrokovou míru, nejsou součástí níže uvedené tabulky.

### Úroková citlivost aktiv a závazků Fondu

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. Do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
<b>K 31. prosinci 2020</b>					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	44 633	0	0	0	<b>44 633</b>
Poskytnuté půjčky	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Celkem</b>	<b>44 633</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>44 633</b>
Přijaté úvěry a půjčky	0	87 080	110 905	18 459	<b>216 444</b>
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>87 080</b>	<b>110 905</b>	<b>18 459</b>	<b>216 444</b>
<b>Gap</b>	<b>44 633</b>	<b>-87 080</b>	<b>-110 905</b>	<b>-18 459</b>	<b>-171 811</b>

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. Do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
<b>K 31. prosinci 2019</b>					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	2 497	0	0	0	<b>2 497</b>
Poskytnuté půjčky	0	781	0	0	<b>781</b>
<b>Celkem</b>	<b>2 497</b>	<b>781</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 278</b>
Přijaté úvěry a půjčky	0	50 368	152 904	5 304	<b>208 576</b>
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>50 368</b>	<b>152 904</b>	<b>5 304</b>	<b>208 576</b>
<b>Gap</b>	<b>2 497</b>	<b>-49 587</b>	<b>-152 904</b>	<b>-5 304</b>	<b>-205 298</b>

### Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Fond není vystaven významnému měnovému riziku. K 31. prosinci 2020 a 31. prosinci 2019 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, jejichž obchodní účasti jsou v majetku Fondu či Fond hodlá tyto obchodní účasti pořídit,
- za účelem získání ovládajícího podílu Fondu
- investiční majetek.

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

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

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

### ***Analýza úvěrového rizika***

Rating k 31. 12. 2020	Bez ratingu	Celkem
Investiční majetek	712 951	<b>712 951</b>
Majetek určený k prodeji	52 049	<b>52 049</b>
Investice do podniků pod společným vlivem	30 637	<b>30 637</b>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	18 624	<b>18 624</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty	44 633	<b>44 633</b>
<b>Celkem</b>	<b>858 894</b>	<b>858 894</b>



Rating k 31. 12. 2019	Bez ratingu	Celkem
Investiční majetek	676 469	<b>676 469</b>
Majetek určený k prodeji	104 265	<b>104 265</b>
Poskytnuté půjčky	781	<b>781</b>
Investice do podniků pod společným vlivem	30 438	<b>30 438</b>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	21 747	<b>21 747</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty	2 497	<b>2 497</b>
<b>Celkem</b>	<b>836 197</b>	<b>836 197</b>

**(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
<b>K 31. prosinci 2020</b>						
Investiční majetek	0	0	0	0	712 951	<b>712 951</b>
Majetek určený k prodeji	0	52 049	0	0	0	<b>52 049</b>
Investice do podniků pod společným vlivem	0	0	0	0	30 637	<b>30 637</b>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	10 499	0	0	7 758	0	<b>18 257</b>
Časové rozlišení aktiv	367	0	0	0	0	<b>367</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty	44 633	0	0	0	0	<b>44 633</b>
<b>Celkem</b>	<b>55 499</b>	<b>52 049</b>	<b>0</b>	<b>7 758</b>	<b>743 588</b>	<b>858 894</b>
Úvěry a půjčky	0	87 080	110 905	18 459	0	<b>216 444</b>
Obchodní a ostatní závazky	16 628	0	1 685	0	0	<b>18 313</b>
Odložený daňový závazek	0	0	38 170	0	0	<b>38 170</b>
Časové rozlišení pasiv	1 747	0	0	0	0	<b>1 747</b>
Vlastní kapitál a Čistá aktiva připadající k investičním akciím	0	0	0	0	584 220	<b>584 220</b>
<b>Celkem</b>	<b>18 375</b>	<b>87 080</b>	<b>150 760</b>	<b>18 459</b>	<b>584 220</b>	<b>858 894</b>
<b>Gap</b>	<b>37 124</b>	<b>-35 031</b>	<b>-150 760</b>	<b>-10 701</b>	<b>159 368</b>	<b>0</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>37 124</b>	<b>2 093</b>	<b>-148 667</b>	<b>-159 368</b>	<b>0</b>	



tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. Do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
<b>K 31. prosinci 2019</b>						
Investiční majetek	0	0	0	0	676 469	<b>676 469</b>
Majetek určený k prodeji	0	104 265	0	0	0	<b>104 265</b>
Investice do podniků pod společným vlivem	0	0	0	0	30 438	<b>30 438</b>
Poskytnuté půjčky	0	781	0	0	0	<b>781</b>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	13 436	0	0	7 644	0	<b>21 081</b>
Časové rozlišení aktiv	667	0	0	0	0	<b>667</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty	2 497	0	0	0	0	<b>2 497</b>
<b>Celkem</b>	<b>16 600</b>	<b>105 046</b>	<b>0</b>	<b>7 644</b>	<b>706 907</b>	<b>836 197</b>
Úvěry a půjčky	0	50 368	152 904	5 304	0	<b>208 576</b>
Obchodní a ostatní závazky	47 418	0	1 590	0	0	<b>49 008</b>
Odložený daňový závazek	0	0	38 911	0	0	<b>38 911</b>
Časové rozlišení pasiv	8	0	0	0	0	<b>8</b>
Vlastní kapitál a Čistá aktiva připadající k investičním akciím	0	0	0	0	539 695	<b>539 695</b>
<b>Celkem</b>	<b>47 426</b>	<b>50 368</b>	<b>193 404</b>	<b>5 304</b>	<b>539 695</b>	<b>836 197</b>
<b>Gap</b>	<b>-30 826</b>	<b>54 678</b>	<b>-193 404</b>	<b>2 341</b>	<b>167 211</b>	<b>0</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>-30 826</b>	<b>23 852</b>	<b>-169 552</b>	<b>-167 211</b>	<b>0</b>	<b>-</b>

Výše uvedené tabulky představují zbytkovou splatnost účetních hodnot jednotlivých finančních a investičních nástrojů, nikoliv veškerých peněžních toků, které z těchto nástrojů plynou.

Vzhledem k charakteru trhu jednotlivých typů cílových aktiv, která mohou tvořit zásadní část majetku Fondu, je třeba upozornit na skutečnost, že zpeněžení takového aktiva při snaze dosáhnout nejlepší ceny je časově náročné. V krajním případě může riziko likvidity vést až k likviditní krizi.

## 27. KLASIFIKACE FINANČNÍCH NÁSTROJŮ

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

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



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

## 28. REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ

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

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

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

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

### (a) 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 zjištělé. 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. Bezprostředně po akvizici těchto aktiv mohou být na základě posouzení Administrátora oceněna aktiva pořizovací cenou, pokud Administrátor dojde k závěru, že tato cena zobrazuje aktuální tržní hodnotu investice lépe nebo aktuálněji než hodnota stanovená znaleckým posudkem.

Majetek jako Investiční příležitost ve fondu jsou majetkové účasti ve společnostech a ostatní investiční aktiva. Majetkové účasti ve společnostech a ostatní investiční aktiva jsou oceněny reálnou hodnotou. Reálná hodnota je stanovována minimálně jedenkrát ročně znaleckým posudkem, a to k poslednímu dni účetního období, není-li s ohledem na pozorovatelné chování odpovídajícího trhu shledán důvod k ocenění častějšímu.



Osobou oprávněnou k ocenění majetku a dluhů na reálnou hodnotu je

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

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

Pro stanovení hodnoty majetkové účasti ve společnostech je použita kombinace následujících elementárních oceňovacích metod a přístupů:

- Metody výnosové
- Metoda porovnání
- Metody zjištění věcné hodnoty – majetkové
- Metoda účetní hodnoty
- Metoda likvidační
- Aplikace metod (porovnání několika oceňovacích metod).

**(b) 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.

**(c) Pokladní hotovost**

Vykázané hodnoty krátkodobých instrumentů v zásadě odpovídají jejich reálné hodnotě.

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





Typ aktiva / závazku	Metoda ocenění	Významné nepozorovatelné vstupy	Vliv nepozorovatelných vstupů na reálnou hodnotu aktiva/závazku
Investiční majetek	<p><i>Porovnávací metoda.</i> Je založena na porovnání oceňované nemovitosti s obdobnými porovnatelnými nemovitostmi obchodovanými v nedávné minulosti s nemovitostí oceňovanou. Tato metoda byla použita pro ocenění pozemků.</p>	- cena za m <sup>2</sup> pozemků 5 500,- Kč	Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě, že:
	<p><i>Věcná hodnota</i> je reprodukční cena snižená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Tato metoda byla použita pro ocenění budov/staveb u kterých nebyla použita výnosová nebo porovnávací metoda.</p>	- cena za m <sup>3</sup> (JC) staveb 2 700 – 5 800,- Kč	
		- Tržní nájemné na m <sup>2</sup>	- Tržní nájemné na m <sup>2</sup> bude vyšší
		- Očekávaný růst tržního nájemného	- Očekávaný růst tržního nájemného bude vyšší
	<p><i>Výnosové ocenění na základě metody dosažitelného čistého ročního výnosu (příjmu)</i> dle tržního nájemného na m<sup>2</sup> a kapitalizační míry. Použita u 4 objektů (stavba č.p. 1107, č.p. 1108, č.p. 1116, č.p. 1121)</p>	- Výpadky z nájmu	- Období výpadku z nájmu a úlevy z nájemného budou kratší
		- Míra obsazenosti	- Míra obsazenosti bude vyšší
		- Úlevy z nájemného	- Diskontní míra bude nižší
		- Diskontní míra	- Kapitalizační míra (yield) bude nižší
		Kapitalizační míra (yield) 6,25 %	
Investice do podniků pod společným vlivem	<p><i>Majetková metoda</i> (na principu reálných hodnot) vycházející z tržní hodnoty jednotlivých složek majetku a závazků.</p>	- hodnoty majetku, které jsou zjištěny samostatně pro jednotlivé jeho části	Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě, že:
			- cena za m <sup>2</sup> bude vyšší
			- reálné hodnoty aktiv použitých při srovnání budou vyšší
Dlouhodobá pohledávka	<p><i>Reálná hodnota pohledávky.</i> Nominální hodnota pohledávky je podrobena korekci, která je odůvodnitelná z časového hlediska a zohledňuje časový interval mezi dnem ocenění a splacení (tj. 6 let). Reálná hodnota neobsahuje žádné srážky z titulu rizika nezaplacení pohledávky.</p>	- Očekávaný budoucí tok z pohledávky	Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě, že:
		- Doba splatnosti	- Diskontní míra bude nižší
		- Obvyklá úroková míra	

### Hierarchie reálné hodnoty

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>K 31. 12. 2020</b>				
<b>Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty</b>				
Investiční majetek	0	0	712 951	<b>712 951</b>
Majetek určený k prodeji	0	0	52 049	<b>52 049</b>
Investice do podniků pod společným vlivem	0	0	30 637	<b>30 637</b>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	0	0	18 624	<b>18 624</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty	0	44 633	0	<b>44 633</b>
<b>Finanční aktiva celkem</b>	<b>0</b>	<b>44 633</b>	<b>814 261</b>	<b>858 894</b>
Půjčky a úvěry	0	216 444	0	<b>216 444</b>
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	0	0	20 060	<b>20 060</b>
<b>Finanční závazky celkem</b>	<b>0</b>	<b>216 444</b>	<b>20 060</b>	<b>236 504</b>
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>261 077</b>	<b>834 321</b>	<b>1 095 398</b>

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>K 31. 12. 2019</b>				
<b>Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty</b>				
Investiční majetek	0	0	676 469	<b>676 469</b>
Majetek určený k prodeji	0	0	104 265	<b>104 265</b>
Investice do podniků pod společným vlivem	0	0	30 438	<b>30 438</b>
Poskytnuté půjčky	0	0	781	<b>781</b>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	0	0	21 748	<b>21 748</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty	0	2 497	0	<b>2 497</b>
<b>Finanční aktiva celkem</b>	<b>0</b>	<b>2 497</b>	<b>833 700</b>	<b>836 197</b>
Půjčky a úvěry	0	208 576	0	<b>208 576</b>
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	0	0	49 015	<b>49 015</b>
<b>Finanční závazky celkem</b>	<b>0</b>	<b>208 576</b>	<b>49 015</b>	<b>257 591</b>
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>211 072</b>	<b>882 716</b>	<b>1 093 788</b>

## 29. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

V době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení této účetní závěrky nastaly následující skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy:

### Změna vnitřní struktury společnosti a změny v OR:

Po skončení účetního období vstoupila od 1. 1. 2021 v účinnost novela zákona č. 33/2020 Sb., ze dne 21. ledna 2020, kterou se mění zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích, dále také „ZOK“), ve znění zákona č. 458/2016 Sb., a další související zákony, ve znění pozdějších předpisů.



Ve Fondu došlo dne 16. 12. 2020 ke změně z monistického na dualistický režim. Došlo k odvolání statutárního ředitele jako statutárního orgánu a členů správní rady Fondu. Nově bylo za statutární orgán zvoleno představenstvo a za kontrolní orgán dozorčí rada.


#### Vliv pandemie COVID-19:

V důsledku pandemie viru COVID-19, která se během března 2020 postupně rozšířila do celého světa, došlo v průběhu roku 2020 k rychlým propadům a opětovnému růstu cen aktiv po celém světě. Ušetřena nebyla ani Česká republika, která byla pandemií zasažena na začátku března 2020 a posléze v podzimní druhé vlně, která probíhá dodnes.

Škody spojené s pandemií viru COVID-19 nejsou k datu sestavení výroční zprávy relevantní, co se týká nadcházejícího období lze vývoj jen obtížně odhadnout. Propad ekonomické aktivity by mohl dle očekávání Evropské komise připomínat rok 2009. Při optimistickém průběhu pandemie i v roce 2021 lze očekávat stagnaci české ekonomiky, jako pravděpodobnější se však v tuto chvíli jeví upadnutí české ekonomiky do recese, kdy klíčovými faktory bude rozsah přijatých preventivních opatření a doba jejich aplikace. Potencionální rizika do budoucna pak představují nové mutace kmenu COVID-19 (zejména britská a jihoafrická), které jsou výrazně nakažlivější a na které může být nižší účinnost vyvíjených vakcín a obraných látek osob, které již onemocněly virem COVID - 19 prodělali. Navzdory rizikům spojeným s novými mutacemi viru COVID-19 zatím převládá spíše optimismus a rizika spojená s neúčinností vakcín na nové mutace viru COVID-19 se zatím nijak výrazně neprokázala ani nepromítla do cen aktiv na trzích, které i díky masivní podpoře ze strany centrálních bank spíše rostou. Obhospodařoval vyhodnotil situaci se závěrem, že výše popsané okolnosti nemají vliv na předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti.

Do data sestavení účetní závěrky nedošlo k žádným dalším významným událostem.

V Praze dne 25. 5. 2021

  
Maloja Investment SICAV a.s.  
AMISTA investiční společnost, a.s.,  
člen představenstva,  
Ing. Petr Janoušek,  
pověřený zmocněnec



## PŘÍLOHA – FINANČNÍ VÝKAZY NEINVESTIČNÍ A INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

### *Finanční výkazy neinvestiční části fondu*

#### VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 31. 12. 2020

##### Aktiva

tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
<b>Krátkodobá aktiva</b>	<b>1 077</b>	<b>1 077</b>
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1 077	1 077
<b>Aktiva celkem</b>	<b>1 077</b>	<b>1 077</b>

##### Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>1 761</b>	<b>1 761</b>
Základní kapitál	2 000	2 000
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	-239	-239
<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>-684</b>	<b>-684</b>
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	-684	-684
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>	<b>1 077</b>	<b>1 077</b>

## VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ

### ZA ROK 2020

tis. Kč	Od 1. 1. do 31. 12. 2020	Od 1. 1. do 31. 12. 2019
Správní náklady	0	0
<b>Čistý provozní výsledek hospodaření</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ostatní provozní náklady	0	0
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Finanční výnosy	0	0
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zisk z pokračující činnosti po zdanění</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Celkový úplný výsledek hospodaření</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



*Finanční výkazy investiční části fondu***VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 31. 12. 2020****Aktiva**

tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
<b>Dlouhodobá aktiva</b>	<b>751 346</b>	<b>714 551</b>
Investiční majetek	712 951	676 469
Investice do podniků pod společným vlivem	30 637	30 438
Ostatní finanční aktiva	7 758	7 644
<b>Krátkodobá aktiva</b>	<b>106 471</b>	<b>120 569</b>
Majetek určený k prodeji	52 049	104 265
Krátkodobé poskytnuté půjčky	0	781
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	10 499	13 436
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	43 556	1 420
Časové rozlišení aktiv	367	667
<b>Aktiva celkem</b>	<b>857 817</b>	<b>835 120</b>

**Vlastní kapitál a závazky**

tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Dlouhodobé půjčky a úvěry	129 364	158 208
Ostatní dlouhodobé závazky	1 685	1 590
Odložený daňový závazek	38 170	38 911
<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>169 219</b>	<b>198 709</b>
Krátkodobé půjčky a úvěry	87 080	50 368
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	17 312	45 481
Časové rozlišení pasiv	1 747	2 628
<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>106 139</b>	<b>98 478</b>
<b>Čistá aktiva připadající k investičním akciím</b>	<b>582 459</b>	<b>537 934</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>	<b>857 817</b>	<b>835 120</b>



## VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA ROK 2020

tis. Kč	Za rok od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020	Za rok od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019
Výnosy z investičního majetku	85 835	12 719
Výnosy z investic do podniků pod společným vlivem	-263	-462
Správní náklady	-24 226	-32 917
<b>Čistý provozní výsledek hospodaření</b>	<b>61 346</b>	<b>-20 660</b>
Ostatní provozní výnosy	242	0
Ostatní provozní náklady	-5 389	-2 085
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>56 199</b>	<b>-22 745</b>
Finanční výnosy	826	158
Finanční náklady	-7 843	-6 513
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>-7 017</b>	<b>-6 355</b>
<b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním</b>	<b>49 182</b>	<b>-29 100</b>
Daň z příjmu – splatná	-5 397	0
Daň z příjmu – odložená	740	-3 683
<b>Zisk z pokračující činnosti po zdanění</b>	<b>44 525</b>	<b>-32 783</b>
<b>Celkový úplný výsledek hospodaření</b>	<b>44 525</b>	<b>-32 783</b>





## VÝSTUPNÍ STRATEGIE

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 strategie se zavázal investovat pouze do aktiv způsobilých přinášet buď dlouhodobý výnos, nebo zisk z prodeje.

Fond má otevřený charakter umožňující investorům do Fondu průběžně vstupovat i případně Fond opouštět s tím, že Fond má povinnost jim vydávané investiční akcie zpětně odkoupit. Z toho důvodu nemá Fond v úmyslu držet své investice po dobu neomezenou, ale pouze po dobu korespondující zájmu investorů ve Fondu setrvat a/nebo po dobu, není-li v rámci investiční činnosti nalezeno jiné, vzhledem k investičnímu a rizikovému profilu Fondu vhodnější, investiční aktivum. Struktura investic se pak mění i s přihlédnutím k investiční strategii Fondu, rizikovému profilu Fondu a obecně aktuální tržní situaci.

Fond je prostřednictvím výstupních strategií ukončení svých jednotlivých investic rovněž řízen tak, aby profit investorů z realizované a ukončené investice byl maximalizován právě v investičním horizontu uvedeném ve statutu Fondu.

### Výstupní strategie pro nemovitostní aktiva

Veškerá aktiva Fondu v podobě nemovitého majetku (stavby, pozemky) budou v případě rozhodnutí o realizaci výstupní strategie alokovány na trh s nemovitostmi. Tento krok bude realizován prostřednictvím specializovaných prodejců na trhu s realitami, příp. konkrétním zájemcům na volném trhu. Z hlediska likvidity držených aktiv lze předpokládat rychlejší realizaci strategie v případě prodeje po jednotlivých aktivech, příp. menších celcích než v případě souhrnného prodeje jedinému zájemci.

### Výstupní strategie pro obchodní podíly

Obchodní podíly na cílových společnostech jsou nabývány za účelem dlouhodobé držby výhradně s cílem zhodnocení kapitálu nebo inkasa dividend. V případě rozhodnutí o ukončení příslušné investice, tj. realizaci výstupní strategie, budou držené obchodní podíly nabídnuty k prodeji vhodným konkrétním soukromým zájemcům vytipovaným dle odvětví cílové společnosti. Prodejní proces bude probíhat prostřednictvím angažování M&A transakčního poradce. S veřejnou nabídkou prostřednictvím prvotního úpisu akcií cílových společností na veřejných trzích není uvažováno.

S ohledem na výše uvedené je v souladu s mezinárodním účetním standardem IFRS 10 Fond považován za investiční jednotku a všechny uvedené majetkové účasti proto nekonsoliduje, ale vykazuje v reálných hodnotách. Z tohoto důvodu se pak obsah konsolidované účetní závěrky sestavené v souladu s mezinárodními účetními standardy shoduje s obsahem individuální účetní závěrky a Fond proto sestavuje jen jednu účetní závěrku.

V Praze dne 25. 5. 2021

Maloja Investment SICAV a.s.  
AMISTA investiční společnost, a.s.  
člen představenstva

Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec



# Zpráva auditora

# Zpráva nezávislého auditora

## o ověření účetní závěrky

k 31. prosinci 2020

**Maloja Investment SICAV a.s.**

**Praha, květen 2021**



### Údaje o auditované účetní jednotce

Název účetní jednotky: Maloja Investment SICAV a.s.  
Sídlo: Mladoboleslavská 1108, Praha 9 – Kbely, 197 00  
Zápis proveden u: Městského soudu v Praze  
Zápis proveden pod číslem: oddíl B, číslo vložky 21746  
IČO: 052 59 797  
DIČ: CZ05259797  
Statutární orgán: AMISTA investiční společnost, a.s., člen představenstva, při výkonu funkce zastupuje Ing. 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. ledna 2020 až 31. prosinec 2020  
Příjemce zprávy: akcionáři společnosti

### 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](mailto:nexiaprague@nexiaprague.cz)  
Odpovědný auditor: Ing. Jakub Kovář  
Evidenční číslo auditora: č. 1959



**Zpráva nezávislého auditora**  
**akcionářům investičního fondu Maloja Investment SICAV a.s.**

## **Zpráva o auditu účetní závěrky**

### **Výrok auditora**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky investičního fondu **Maloja Investment SICAV a.s.** (dále „účetní jednotka“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (dále i „IFRS“), která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2020, výkazu o úplném výsledku hospodaření, přehledu o změnách vlastního kapitálu, přehledu o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2020 a komentáře k účetním výkazům, který obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace investičního fondu Maloja Investment SICAV a.s. k 31. 12. 2020, finanční výkonnosti a peněžních toků za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

### **Základ pro výrok**

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

### **Hlavní záležitosti auditu**

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

Ocenění 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 bodech 2, 11 a 14 komentáře k účetním výkazům.

Ocenění majetkové účasti

Hodnota majetkové účasti účetní jednotky představuje k datu účetní závěrky významnou část bilanční sumy.

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

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

Informace o přecenění majetkové účasti na reálnou hodnotu je uvedeno v bodech 2 a 12 komentáře k účetním výkazům.

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

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

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

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

### **Ostatní informace uvedené ve výroční 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 obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

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

Představenstvo odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo povinno posoudit, zda je účetní jednotka schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení účetní jednotky nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

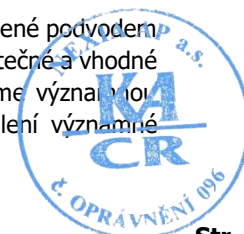
Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada a výbor pro audit.

### **Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky**

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou 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 představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

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

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



## Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

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

### Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem účetní jednotky nás dne 25. 6. 2020 určila valná hromada účetní jednotky. Auditorem účetní jednotky jsme nepřetržitě 4 roky.

### 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 25. 05. 2021 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

### Poskytování neauditorských služeb

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

### Zpráva o souladu s nařízením o ESEF

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

#### *Odpovědnost představenstva*

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

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

#### *Odpovědnost auditora*

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

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

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

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

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

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

#### *Závěr*

Podle našeho názoru účetní závěrka Účetní jednotky za rok končící 31. prosince 2020 obsažená ve výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

V Praze dne 25. května 2021



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